Ovidiu Ungureanu
Cornelia Munteanu

Tratat de Drept civil

Bunurile. Drepturile reale principale

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

III 29.582

Editura Hamangiu

BIBL. CENTR. UNIV.
„M. EMINESCU" IAŞI
III 29. 582

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Tratat de Drept civil
Bunurile. Drepturile reale principale

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Copyright © 2008
Editura Hamangiu SRL

Editură acreditată **CNCSIS** – Consiliul Național
al Cercetării Științifice din Învățământul Superior

Toate drepturile rezervate **Editurii Hamangiu**
Nicio parte din această lucrare nu poate fi copiată
fără acordul scris al **Editurii Hamangiu**

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

UNGUREANU, OVIDIU
Tratat de Drept civil : bunurile, drepturile reale principale /
Ovidiu Ungureanu, Cornelia Munteanu. – București : Editura
Hamangiu, 2008
Bibliogr.
Index
ISBN 978-973-1836-99-7

I. Munteanu, Cornelia

347.22

Editura Hamangiu
București, Str. Col. Popeea
nr. 43, sector 5
O.P. 5, C.P. 91

Tel./Fax:
031.805.80.20
031.805.80.21
021.336.04.43

Vânzări:
021.336.01.25
0788.854.348
0788.724.564
0724.364.369

E-mail:
redactie@hamangiu.ro
distributie@hamangiu.ro

Tipărit la S.C. Arta Grafică S.A.

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Profesor univ. dr. **Ovidiu Ungureanu**

Lector univ. dr. **Cornelia Munteanu**

515388

Tratat de Drept civil
Bunurile. Drepturile reale principale

442259
B.C.U. IASI

ALE

Editura Hamangiu
2008

EGU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Mulțumim domnului Alfred Ungureanu pentru contribuția sa la această lucrare.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

26.FEB. 2009

CUVÂNT-ÎNAINTE

Lucrarea de față este urmarea cursurilor noastre de drepturi reale publicate în edițiile din anii 2000, 2003 și 2005. De aceea, filiația ei în raport cu acestea este vizibilă. Dar pentru a răspunde aspirației sale de a se constitui într-un tratat elementar, cercetările noastre au fost aprofundate și amplificate, fără însă ca acest demers să fie în detrimentul simplicității. Prin această manieră de tratare am păstrat, credem, accesibilitatea manualelor de odinioară, urmărind esențialul; am evitat deci concepția scrierilor juridice abundente care așează pe prim plan ca și criteriu al autorității științifice criteriul cantitativ. De aceea, lucrarea păstrează și un accentuat caracter pedagogic. De altă parte, un loc privilegiat în tratarea instituțiilor îl ocupă soluțiile jurisprudențiale, inclusiv jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului și raportarea la Proiectul noului Cod civil. Ne-am străduit pe parcursul lucrării să facem mai mult decât un comentariu al comentariilor, un comentariu al textelor.

Drepturile reale principale constituie o „ramură" fundamentală a dreptului civil, iar înțelegerea noțiunilor cu care operează este indispensabilă pentru studiul contractelor speciale, al obligațiilor, succesiunilor, dreptului comercial și chiar al dreptului familiei. Materia drepturilor reale este, fără îndoială, complexă și cu o arie largă de aplicare practică; ea este însă de o frumusețe și fascinație aparte în peisajul dreptului.

Există mai multe moduri de abordare și sistematizare a acestei materii. Conform concepției tradiționale, la care ne-am oprit, lucrarea tratează pe rând: patrimoniul, considerații generale privind drepturile patrimoniale, bunurile și clasificarea lor, dreptul de proprietate, posesia, apărarea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale, dezmembrămintele dreptului de proprietate, modurile de dobândire a dreptului de proprietate și publicitatea imobiliară.

Fără îndoială, este dificil să se prezinte în cadrul unui singur volum problematica drepturilor reale principale; de aceea, întreprinderea noastră poate

este temerară. Cu toate acestea, lucrarea înfățișează analiza și sinteza regimului juridic al bunurilor nu numai dintr-o perspectivă juridică, ci și dintr-una istorică, filozofică, sociologică și uneori teologică. Am încercat astfel explicarea unor noțiuni și în afara sferei dreptului, anume pentru a afla „misterul" acestei relații subtile care există între om și lucru.

În finalul acestor scurte preliminarii, o precizare se impune: această lucrare nu ar fi existat fără tratatele clasice sau contemporane ale marilor civiliști și, deopotrivă, ale profesorilor noștri față de care nutrim profunde sentimente de recunoștință și admirație.

Sibiu, aprilie 2008

Ovidiu Ungureanu
Cornelia Munteanu

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

PRINCIPALELE ABREVIERI

A.U.L.B.	= Acta Universitatis „Lucian Blaga"
B.C.	= Buletinul Casației
B. Of.	= Buletinul Oficial, partea I
C.A.	= Curtea de Apel
C. civ.	= Codul civil
C. com.	= Codul comercial
C.D.	= Culegere de decizii ale Tribunalului Suprem
C.E.D.O.	= Curtea Europeană a Drepturilor Omului
C. fam.	= Codul familiei
C. pen.	= Codul penal
C. proc. civ.	= Codul de procedură civilă
Cass. I, II	= Curtea de Casație a României, secția I și II
C.S.J.	= Curtea Supremă de Justiție
dec. civ.	= decizia civilă
Dreptul	= Revista „Dreptul"
Ed.	= Editura
ed.	= ediția
H.G.	= Hotărârea Guvernului României
I.C.C.J.	= Înalta Curte de Casație și Justiție
J.N.	= Revista „Justiția nouă"
Jud.	= Judecătorie
L.P.	= Revista „Legalitatea populară"
M. Of.	= Monitorul Oficial al României, partea I
O.G.	= Ordonanța Guvernului
O.U.G.	= Ordonanța de Urgență a Guvernului
P.R.	= Pandectele Române
R.D.C.	= Revista de drept comercial
R.R.D.	= Revista română de drept
R.R.D.P.	= Revista română de drept privat
R.T.D. civ.	= Revue trimestrielle de droit civil
s. civ.	= secția civilă
s. civ. și de propr. int.	= secția civilă și de proprietate intelectuală
s. com.	= secția comercială
s. de cont. adm.	= secția de contencios administrativ

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

S.C.J.	= Revista „Studii și cercetări juridice"
S.D.R.	= Revista „Studii de drept românesc"
sent. civ.	= sentința civilă
S.U.B.B.	= Studia Universitatis „Babeș-Bolyai" – Jurisprudentia
Trib. jud.	= Tribunalul județean
Trib. Supr.	= Tribunalul Suprem
vol.	= volumul

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

CUPRINS

Capitolul I. Patrimoniul 1
§1. Noțiunea juridică de patrimoniu 1
§2. Elementele patrimoniului 5
§3. Caracterele juridice ale patrimoniului 8
1. Patrimoniul este o universalitate juridică 8
2. Unicitatea patrimoniului 9
3. Inalienabilitatea patrimoniului 10
4. Divizibilitatea patrimoniului 11
§4. Funcțiile patrimoniului 14
1. Patrimoniul și dreptul de gaj general al creditorilor chirografari 14
2. Subrogația reală cu titlu universal 15
3. Transmisiunea universală și cu titlu universal 18
§5. Teorii cu privire la patrimoniu 19
1. Teoria personalistă a patrimoniului sau teoria clasică (fondatori Aubry și Rau) 19
2. Teoria patrimoniului de afectațiune sau teoria obiectivă 20

Capitolul II. Considerații generale privind drepturile patrimoniale 22
§1. Drepturile reale. Definiție 22
§2. Teorii juridice privind distincția dintre drepturile reale și obligații 24
§3. Clasificarea drepturilor reale 32
§4. Drepturile de creanță (sau personale) 35
§5. Comparație între drepturile reale și drepturile de creanță 36
§6. Categorii juridice intermediare 43

Capitolul III. Noțiunea de bun. Clasificarea bunurilor 48
§1. Noțiunea de bun. Considerații filozofice și sociologice. Definiție 48
§2. Scurt istoric 74
§3. Distincția între bunurile mobile și bunurile imobile 78
1. Definire 78
2. Interesul practic al acestei distincții 79
3. Criteriile clasificării 82
§4. Distincții secundare 91
1. Bunuri consumptibile și bunuri neconsumptibile 91

2. Bunuri fungibile și bunuri nefungibile 93
§5. Gruparea bunurilor 96
1. Noțiune 96
2. Raporturi juridice între bunuri 98
3. Universalitățile 105

Capitolul IV. Dreptul de proprietate 107
§1. Considerații generale 107
§2. Noțiune. Terminologie 108
§3. Profil istoric 110
1. Proprietatea asupra pământului la civilizațiile primitive 110
2. Proprietatea asupra pământului în Antichitatea neromană. Proprietatea colectivă, proprietatea familială și proprietatea individuală 111
3. Dreptul roman 115
4. Proprietatea în Evul Mediu 119
5. Vechiul drept românesc 121
6. Dreptul francez 125
7. Sistemul *common law* 127
8. Dreptul de proprietate în Codul civil și în Constituții 133
9. Influența Convenției europene a drepturilor omului asupra dreptului de proprietate 135
A. Jurisprudența Curții Europene în domeniul drepturilor reale 135
B. Noțiunea de „bun" în jurisprudența europeană 136
C. Impactul Convenției europene asupra dreptului intern în ceea ce privește dreptul de proprietate 139
§4. Fundamentele proprietății private 142
1. Idei filozofice 143
2. Controverse juridice 145
3. Dezbateri sociologice 147
4. Perspective economice 150
5. Considerații teologice 152
§5. Definiție 155
§6. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate 160
1. Dreptul de proprietate este un drept absolut 160
2. Dreptul de proprietate este un drept exclusiv 162
3. Dreptul de proprietate este un drept perpetuu 164
§7. Analiza atributelor dreptului de proprietate 166
1. *Jus utendi* 166
2. *Jus fruendi* 168
3. *Jus abutendi* 168
§8. Delimitarea materială a proprietății 178

1. Delimitarea suprafeței 179
2. Suprasolul 181
3. Subsolul 182
4. Proprietatea apelor 184
§9. Limitări ale dreptului de proprietate 186
1. Considerații generale 186
2. Limitări-care privesc exercițiul atributului de dispoziție juridică 192
3. Limitări ale dreptului de proprietate izvorâte din raporturile de vecinătate 197
A. Raporturi de vecinătate cu caracter de drepturi reale 197
B. Raporturi de vecinătate care constituie sarcini reale 198
C. Raporturi de vecinătate rezultate din contractele încheiate între proprietarii vecini 199
D. Raporturi faptice de vecinătate 199
E. Abuzul de drept și inconvenientele anormale în raporturile de vecinătate 201
4. Limitări ale folosinței unor bunuri în situații speciale. Rechiziția unor bunuri 217
5. Limitări ale dreptului de proprietate privind folosința subsolului 218
6. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică 218
7. Limitările de drept public 228
§10. Formele dreptului de proprietate 229
§11. Dreptul de proprietate publică 231
1. Considerații generale 231
2. Definiție. Reglementare 232
3. Sediul materiei 233
4. Subiecții (titularii) dreptului de proprietate publică 234
5. Obiectul dreptului de proprietate publică 235
6. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate publică 239
7. Exercitarea dreptului de proprietate publică 242
A. Dreptul de administrare a bunurilor din proprietatea publică 243
B. A doua modalitate de exercitare a dreptului de proprietate publică este – așa cum am arătat – *concesionarea* 246
C. Închirierea 249
D. Dreptul real de folosință asupra unor bunuri din domeniul public 249
8. Dobândirea dreptului de proprietate publică 251
§12. Dreptul de proprietate privată (proprietatea privată) 255
1. Definiție. Reglementare 255
2. Sediul materiei 256

3. Subiectele dreptului de proprietate privată 256
4. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată 257
5. Obiectul dreptului de proprietate privată 258
6. Statul și unitățile administrativ-teritoriale (domeniul privat) 258
A. Obiectul domeniului privat 258
B. Constituirea domeniului privat 260
C. Regimul juridic al domeniului privat 260
§13. Regimul juridic al terenurilor 263
1. Considerații generale 263
2. Circulația terenurilor potrivit Legii nr. 54/1998 (în prezent abrogată) 264
A. Principiul liberei circulații juridice a terenurilor 265
B. Principiul potrivit căruia înscrisul autentic este o condiție de validitate a înstrăinării terenurilor 267
C. Principiul potrivit căruia înstrăinarea terenurilor prin vânzare se va face cu respectarea dreptului de preemțiune 268
3. Regimul folosinței terenurilor agricole și a celor silvice 278
4. Restituirea terenurilor în baza Legii nr. 18/1991 282
§14. Circulația juridică a construcțiilor 283
1. Considerații generale 283
§15. Modalitățile dreptului de proprietate 290
1. Preliminarii 290
2. Proprietatea rezolubilă (sau condițională) 292
3. Proprietatea anulabilă 296
4. Proprietatea inalienabilă 296
5. Proprietatea afectată unui scop 298
6. Proprietatea afectată în garanție 298
7. Problema fiduciei 299
8. Proprietatea comună 301
A. Proprietatea comună pe cote-părți 301
a) Proprietatea comună pe cote-părți obișnuită sau temporară 302
b) Coproprietatea forțată și perpetuă 315
1. Zidul comun 318
2. Șanțul comun 323
3. Gardul comun 323
c) Coproprietatea forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente ori spații cu altă destinație 324
1. Preliminarii. Sediul materiei 324
2. Obiectul și structura coproprietății 326

3. Natura juridică a coproprietății 328
4. Asociația de proprietari. Înființare 330
5. Drepturile și obligațiile proprietarilor 334
6. Organizarea și funcționarea asociației de proprietari 343
7. Administrarea în asociația de proprietari 348
8. Încetarea coproprietății forțate 349
9. Comparație între proprietatea comună pe cote-părți obișnuită și coproprietatea forțată și perpetuă 350
B. Proprietatea comună în devălmășie 353
C. Proprietatea periodică (partajabilă în timp) 360
§16. Proprietatea aparentă 364

Capitolul V. Posesia 371
§1. Considerații generale 371
§2. Noțiune și definiție 374
§3. Scurt istoric 376
§4. Natura juridică a posesiei 377
§5. Caracterele posesiei 378
§6. Domeniul posesiei 379
§7. Elementele posesiei 379
§8. Posesia și detenția precară 385
§9. Posesia și proprietatea aparentă 389
§10. Dobândirea și pierderea posesiei 389
§11. Dovada posesiei 390
§12. Calitățile și viciile posesiei 392
1. Discontinuitatea posesiei 393
2. Violența 394
3. Clandestinitatea 395
4. Echivocul 396
§13. Intervertirea precarității 398
§14. Efectele posesiei 399
1. Posesia creează o prezumție de proprietate în persoana posesorului 400
2. Posesorul de bună-credință dobândește în proprietate fructele bunului asupra căruia exercită posesia 401
3. Apărarea posesiei prin acțiunile posesorii 405
§15. Posesia în dreptul german, în dreptul elvețian și în dreptul englez 411
1. Posesia în dreptul german 411
2. Posesia în dreptul elvețian 412
3. Posesia în dreptul englez 416

BCU "LUCIAN BLAGA" UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul VI. Apărarea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale 422
§1. Considerații preliminarii 422
§2. Acțiunea în grănițuire, acțiunea negatorie, acțiunea confesorie 423
§3. Acțiunea în revendicare 426
1. Noțiune, definire 426
2. Caracterele acțiunii în revendicare 431
3. Categorii de acțiuni în revendicare 432
§4. Revendicarea bunurilor imobile 432
1. Prima problemă: proba dreptului de proprietate 432
2. A doua problemă: acțiunea în revendicare este, în principiu, imprescriptibilă 440
§5. Revendicarea imobilelor preluate abuziv de către stat sau alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 443
§6. Revendicarea bunurilor mobile 453
1. Maxima „în materie de mobile posesia valorează titlul" – *„en fait de meubles la possession vaut titre"* 453
2. Fundamentul juridic al regulii cuprinse în art. 1909 C. civ. 454
3. Regula prevăzută de art. 1909 C. civ. 456
4. Condițiile de invocabilitate a art. 1909 C. civ. 457
5. Regula instituită de art. 1909 alin. (1) C. civ. este inaplicabilă în cazul bunurilor pierdute sau furate 459
6. Reguli derogatorii prevăzute de art. 1910 C. civ. 460
§7. Efectele acțiunii în revendicare 460
§8. Revendicarea bunurilor proprietate publică 463

Capitolul VII. Dezmembrămintele dreptului de proprietate 466
§1. Considerații generale 466
§2. Uzufructul 468
1. Definiție 468
2. Scurt istoric 469
3. Caracterele juridice ale uzufructului 470
4. Inconvenientele uzufructului 473
5. Uzufructul și proprietatea 475
6. Uzufructul și închirierea 476
7. Natura juridică a uzufructului 477
8. Obiectul dreptului de uzufruct 479
9. Constituirea dreptului de uzufruct 484
10. Modalitățile uzufructului 486

11. Drepturile și obligațiile uzufructuarului 489
A. Drepturile uzufructuarului cu privire la dreptul său de uzufruct 489
B. Drepturile uzufructuarului asupra lucrului 492
12. Obligațiile uzufructuarului 497
A. Obligațiile uzufructuarului în momentul intrării în folosința bunului sau bunurilor 497
B. Obligațiile uzufructuarului pe durata uzufructului 498
C. Obligațiile uzufructuarului la încetarea uzufructului 503
13. Drepturile și obligațiile nudului proprietar 503
A. Drepturile nudului proprietar asupra dreptului său 504
B. Drepturile nudului proprietar asupra lucrului 504
C. Obligațiile nudului proprietar 505
14. Stingerea uzufructului 509
A. Cauze specifice 509
B. Cauze accidentale 512
1. Cauze care țin de uzufructuar 512
2. Cauze care țin de bunul grevat de uzufruct 516
3. Cauze care țin de constituirea uzufructului 518
15. Evaluarea dreptului de uzufruct și a celorlalte dezmembrăminte 520
16. Lichidarea uzufructului 521
§3. Dreptul de uz și de abitație 523
§4. Dreptul de servitute 525
1. Considerații generale 525
2. Sediul materiei 526
3. Scurt istoric 527
4. Caracterele juridice ale dreptului de servitute 529
5. Utilitatea servituților 534
6. Natura juridică a servituților 535
7. Distincția dintre servitute, pe de o parte, și uzufruct, obligații și obligații *propter rem*, de altă parte 540
8. Clasificarea servituților 542
A. Servituțile naturale 546
B. Servituțile legale 549
C. Servituțile stabilite prin fapta omului 556
9. Modurile de constituire a servituților stabilite prin fapta omului 557
10. Exercitarea servituților 562
11. Accesoriile servituții 563
12. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant 564
13. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului aservit 565
14. Stingerea servituților 566

15. Servituți administrative 569
A. Definire 569
B. Obiectul servituților administrative 570
C. Natura juridică a servituților administrative 571
D. Caracterele și regimul juridic al servituților de utilitate publică 573
§5. Dreptul de superficie 576
1. Definiție 576
2. Scurt istoric 580
3. Caracterele juridice ale dreptului de superficie 581
4. Natura juridică a dreptului de superficie 583
5. Constituirea dreptului de superficie 587
6. Exercitarea dreptului de superficie 591
7. Stingerea dreptului de superficie 592
§6. Drepturile reale de folosință 594

Capitolul VIII. Modurile de dobândire a dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale 598
§1. Noțiuni introductive 598
§2. Clasificarea modurilor de dobândire a drepturilor reale 600
§3. Convenția sau contractul ca mod de dobândire a dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale 602
§4. Accesiunea sau incorporațiunea 608
1. Accesiunea imobiliară naturală 609
2. Accesiunea imobiliară artificială 614
A. Accesiunea construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări făcute de un proprietar pe terenul său cu materialele proprietatea altei persoane (art. 493 C. civ.) 615
B. Accesiunea construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări făcute de o persoană cu materialele sale pe un teren aflat în proprietatea altuia (art. 494 C. civ.) 617
3. Accesiunea mobiliară 629
§5. Tradițiunea 631
§6. Ocupațiunea 632
1. Definiție 632
2. Ocupațiunea și *res nullius* 633
3. Ocupațiunea și bunurile părăsite *(res derelictae)* 637
4. Comoara sau tezaurul (juridic, termenii sunt sinonimi) 638
§7. Hotărârea judecătorească 643
§8. Uzucapiunea (prescripția achizitivă) 643
1. Noțiune și justificare 643
2. Domeniul de aplicare a uzucapiunii 645

3. Sediul materiei 645
4. Uzucapiunea în sistemul Codului civil 646
A. Posesia să se întemeieze pe un just titlu 648
B. Posesia trebuie să fie de bună-credință 651
5. Calculul termenului de prescripție 653
6. Întreruperea și suspendarea cursului uzucapiunii 653
7. Joncțiunea posesiilor 654
8. Efectele uzucapiunii 656
9. Uzucapiunea în sistemul vechilor cărți funciare 657
10. Uzucapiunea în sistemul noilor cărți funciare 660

Capitolul IX. Publicitatea imobiliară 662
§1. Considerații generale 662
§2. Scurt istoric 664
§3. Sistemul registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni 665
§4. Sistemul cărților funciare 666
§5. Acțiunile de carte funciară 671
1. Acțiunea în prestație tabulară 671
2. Acțiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară 674
§6. Noile cărți funciare 677
1. Generalități 677
2. Scurtă privire istorică asupra primelor începuturi ale cadastrului 679
3. Registrul cadastral de publicitate imobiliară 680
4. Cărțile funciare 681
5. Imobilul 682
6. Principiile noilor cărți funciare 683
7. Înscrierile în cartea funciară 689
8. Efectele înscrierii în cartea funciară 694

Bibliografie uzuală 695

Index 697

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul I

PATRIMONIUL

§1. Noțiunea juridică de patrimoniu

1. *Preliminarii.* Codul civil sau alte legi nu conțin o definiție a patrimoniului, deși numeroase texte legale fac referiri la această noțiune. De pildă, art. 1718 C. civ. care reglementează gajul general și care constituie fundamentul teoriei patrimoniului, art. 781 C. civ. referitor la separația patrimoniului defunctului de acela al moștenitorului, art. 26 lit. e) din Decretul nr. 31/1954 privitor la persoanele fizice și persoanele juridice etc.

În accepțiunea curentă, prin patrimoniu se înțelege averea sau avuția unei persoane. Într-o accepțiune ceva mai largă, se vorbește de *patrimoniu public* ori în alte situații de *patrimoniu cultural* care include bunurile culturale ale unei națiuni, ca operele de artă, monumentele etc. Se mai poate, desigur, vorbi de un *patrimoniu geografic* (solul), de un *patrimoniu biologic* (flora și fauna), de un *patrimoniu lingvistic* și chiar de un *patrimoniu comun al umanității.* Ne interesează însă sensul tehnic, juridic al acestei noțiuni; pe cât este el de familiar în limbajul profan, pe atât de abstract este în limbajul juridic; în orice caz, cuvântul *patrimoniu* ocupă azi un loc important în limbajul juridic.

Pentru a-l circumscrie este necesar să ne întoarcem la distincțiile sau clasificarea drepturilor patrimoniale, deoarece, anticipând puțin, patrimoniul se referă exclusiv la sfera drepturilor și obligațiilor patrimoniale[1]. Astfel drepturile

---

[1] *Etimologie:* cuvântul *patrimoniu* provine din latinescul *patrimonium*; acesta derivă de la *pater familias* care era proprietarul întregii averi familiale. Noțiunea avea și un caracter real, pentru că desemna bunurile unei familii, bunuri care se transmiteau din tată în fiu.

Alături de acest cuvânt, dreptul roman cunoștea ca sinonim expresia *pecunia*, care inițial desemna animalele aparținând familiei, iar ulterior s-a întins asupra *monedei* ca instrument de schimb al bunurilor și mijloc comun de măsură a valorilor. Din momentul apariției monedei se poate spune că noțiunea de patrimoniu a primit contur, cuprinzând toate bunurile considerate ca valoare contabilă, adică reprezentând o sumă de bani: *familia pecuniaqur.* Totuși, la început, patrimoniul era restrâns în conținut numai la bunurile corporale (a se vedea, pentru dezvoltări, C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român, Restitutio,* vol. I, Ed. All Beck, București, 1996, p. 521 și urm.; G.N. Luțescu, *Teoria generală a drepturilor reale. Teoria patrimoniului. Clasificarea bunurilor. Drepturi reale principale,* București, 1947, p. 11-12; de asemenea. J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *Traité de droit civil. Les Biens, sous la direction de Jacques Ghestin,* L.G.D.J.,

și obligațiile unei persoane pot să poarte asupra unor bunuri determinate considerate *ut singuli* față de celelalte drepturi și obligații ale aceluiași subiect de drept. Sub acest titlu am calificat drepturile reale și de creanță, mobiliare și imobiliare, corporale și incorporale etc. Dar, de altă parte, drepturile și obligațiile patrimoniale pot să poarte asupra unui ansamblu de bunuri, adică asupra unei universalități[2]. Universalitatea, în general, este un factor de coeziune între mai multe elemente de natură diferită. Ea este un factor de regrupare de bunuri diverse, „un fel de dulap cu compartimente susceptibile să primească lucruri de natură diferită"[3]. Acest ansamblu formează un tot, o entitate nouă, care depășește simpla aglomerare de lucruri. Universalitatea este deci instrumentul care permite să se evidențieze o generalitate de bunuri; ea este o „unitate conceptuală"[4].

Tradițional se distinge între universalitatea de drept (adică patrimoniul) și diverse universalități de fapt[5]. Acestea din urmă nu au un contur precis, dar sunt aplicate diferitelor mase de bunuri care au caractere diferite. Universalitățile de fapt nu înglobează totalitatea drepturilor și obligațiilor unei persoane, ele fiind *fracțiuni de patrimoniu* sau, într-un alt termen, „sub-patrimoniu"; ele, deci, nu cuprind un activ și un pasiv. De pildă, fondul de comerț care constituie un ansamblu de bunuri mobile și imobile, corporale sau incorporale în scopul atragerii clientelei și obținerii de profit. Sau, într-un alt exemplu, uzufructul constituit asupra unei turme de vite (art. 556 C. civ.). Unii autori susțin că, pe lângă aceste două feluri de universalități (universalități de drept și universalități de fapt), trebuie să i se facă un loc și unui ansamblu care reunește bunurile de producție și munca omului în cadrul unei întreprinderi[6].

Singura *universalitate de drept* admisă în dreptul nostru este cea care se numește *patrimoniu*. Juriștii romani nu au definit patrimoniul, dar au surprins elementele sale. După distincția lui Gaius, rezultă că patrimoniul este alcătuit din dreptul de proprietate și din drepturile reale și personale, acestea din urmă

Paris, 2000, p. 1-7; Ch. Larroumet, *Introduction à l'étude du droit*, tome I, 4e éd., Economica, Paris, 2004, p. 273-330; Ph. Malaurie, L. Aynès, *Droit civil. Les biens*, Defrénois, Paris, 2004, p. 7-23).

Pentru un studiu amplu și documentat privind patrimoniul, a se vedea V. Stoica, *Noțiunea juridică de patrimoniu*, în P.R., 140 de ani de la nașterea lui Constantin Hamangiu (1863-1932) – Culegere de studii – Supliment la nr. 1/2003, p. 177-221.

[2] I.P. Filipescu, *Dreptul civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Ediție revăzută și completată, Ed. Actami, București, 1998, p. 7-22; L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Ed. Lumina Lex, București, 2001, p. 7-9.

[3] R. Gary, *Essai sur les notions d'universalité de fait et d'universalité de droit dans leur état actuel*, thèse, Bordeaux, 1931, p. 305.

[4] G. Plastara, *La notion juridique du patrimoine*, thèse, Paris, 1903, p. 37.

[5] Pentru noțiunea de universalități de fapt, a se vedea *infra* nr. 96.

[6] B. Starck, H. Roland, L. Boyer, *Introduction au droit*, Litec, Paris, 1996, p. 142.

putând figura la activ ca și creanțe sau la pasiv ca datorii[7]. Pare neîndoios că romanii au simțit nevoia de a grupa drepturile și obligațiile într-un tot unic, nu pe timpul vieții unei persoane, ci la încetarea ei din viață, la moștenire (*hereditas*). Se poate, așadar, spune că prin transmisiunea sa de la defunct moștenitorului, patrimoniul are o viață a sa.

2. *Definiție.* Noțiunea de patrimoniu a fost definită prima dată de către C. Aubry și C. Rau – în secolul al XIX-lea –, ambii profesori la Facultatea de Drept din Strasbourg, în opera lor *Curs de drept civil după metoda lui Zachariae* (a apărut în mai multe ediții, cunoscând o longevitate neobișnuită). Ei au prezentat cu o mare rigoare caracterele patrimoniului, nelăsând decât puțin loc excepțiilor[8]. Dimpotrivă, doctrina de la începutul secolului al XX-lea a insistat asupra excepțiilor și adesea a contestat caracterele pe care cei doi mari juriști le-au enunțat.

---

[7] Vl. Hanga, *Drept privat roman*, Ed. Argonaut, Cluj-Napoca, 1996, p. 162; pentru patrimoniu în dreptul roman, a se vedea E. Molcuț, D. Oancea, *Drept roman*, Ed. Șansa SRL, București, 1995, p. 107, 108.

[8] Cu totul admirativ, un reputat autor arăta de curând – în onoarea bicentenarului nașterii autorilor Aubry și Rau – că teoria patrimoniului este cea mai faimoasă teorie care a fost susținută vreodată în dreptul francez, o construcție conceptuală care încarnează apogeul doctrinei și aduce această artă la un grad de rafinament și robustețe inedite (Fr. Zenati, *Mise en perspective et perspectives de la théorie du patrimoine*, R.T.D. civ. nr. 4/2003, p. 667). Teoria patrimoniului este produsul unui fecund amestec dintre arta legislativă franceză și știința juridică germană. Totul a început, așa cum arată autorul în continuare, de la preceptele Codului civil francez expuse de acest mare maestru al doctrinei germane care a fost Zachariae; sursa de inspirație a fost dreptul succesoral reglementat în acest cod. La început, opera lor a constat în traducerea lucrării lui Zachariae (prima ediție în 1811), profesor la Heidelberg. Dacă primele trei ediții au fost prezentate ca traduceri, începând cu a patra, Aubry și Rau (cum s-a spus, doi oameni perfect complementari) își revendică statutul de autori datorită contribuțiilor lor substanțiale.

Panorama originilor teoriei patrimoniului arată că ea a fost un produs al dogmei voinței; Aubry și Rau erau adepții pandectismului german, al școlii lui Savigny. De altă parte, C.S. Zachariae, precum și Aubry și Rau, care au fost influențați de acesta, se aliniază explicit concepției kantiene. Astfel, când el tratează „drepturi asupra obiectelor exterioare considerate individual" le divizează în: drepturi asupra lucrurilor (în care include toate drepturile reale) și drepturi asupra persoanei, pe acestea din urmă împărțindu-le în „drepturi personale propriu-zise (*jus obligationum*), de o parte, și „drepturi de familie", de alta. Dar Zachariae este tentat să recunoască existența unei categorii intermediare între drepturile reale și drepturile personale (*Cours de droit civil français*, tradus din germană în franceză de Aubry et Rau, 2e éd., Strasbourg, F. Lager, 1843, tome I, p. 391). El spune că în general același drept nu ar putea fi în același timp real și personal, dar există totuși drepturi care prezintă un amestec de *realitate și personalitate* (s.n.) și dă exemplul kantian de asemenea drepturi mixte, drepturi personale care se exercită în aceeași manieră ca și drepturile reale: dreptul soțului de a-și constrânge soția să coabiteze cu el și drepturile tatălui și mamei asupra persoanei copilului lor.

În literatura noastră juridică, patrimoniul a fost definit ca fiind „totalitatea drepturilor și obligațiilor patrimoniale aparținând unei persoane fizice sau juridice determinate, privite ca o sumă de valori active și pasive, strâns legate între ele"[9]. Într-o altă concepție asupra patrimoniului, acesta a fost definit ca „universalitatea raporturilor de drept care au același subiect activ și pasiv, în măsura în care aceste raporturi sunt evaluabile în bani prin efectul lor final, distincte fiind de bunurile la care se referă"[10]. Sau, într-o altă definiție, patrimoniul desemnează ansamblul drepturilor și obligațiilor unei persoane (fizice sau morale), drepturi și obligații având o expresie pecuniară, o valoare economică și care se găsesc în circuitul civil[11]. Poate mai simplu, numim patrimoniu *totalitatea drepturilor și obligațiilor care au valoare economică, aparținând unei persoane*[12]. Trebuie însă să subliniem că bunurile nu intră în definiția patrimoniului, deoarece în concepția Codului civil drepturile patrimoniale sunt considerate bunuri. S-a observat, cu îndreptățire, că dacă în patrimoniu ar fi incluse alături de drepturile patrimoniale și bunurile care formează obiectul acestora, s-ar ajunge la o dublare a valorii economice, ceea ce ar denatura raportul activ-pasiv[13].

Considerăm că din cuprinsul definiției se pot desprinde direct sau indirect următoarele idei:

– patrimoniul este compus dintr-un activ și un pasiv. Aceasta înseamnă că drepturile au același titular, iar bunurile reunite același proprietar; ceea ce însă asigură coeziunea acestui ansamblu este *fungibilitatea* elementului activ și a elementului pasiv;

– drepturile care îl compun sunt patrimoniale, evaluabile în bani; de aceea, când spunem patrimoniu, spunem implicit *pecuniar*[14]. De unde rezultă

---

[9] E. Lupan, I. Reghini, *Drept civil*, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca, 1977, p. 1; L. Pop, *op. cit.*, p. 9.

[10] I. Micescu, *Curs de drept civil, Restitutio*, Ed. All Beck, București, 2000, p. 216.

[11] B. Starck, H. Roland, L. Boyer, *op. cit.*, p. 524. Într-o altă definiție, patrimoniul este unitatea juridică formată din ansamblul bunurilor potențiale și obligațiilor unei persoane (C. Atias, *Droit civil. Les biens*, 9e éd., Litec, Paris, 2007, p. 10, nr. 14).

[12] C. Stătescu, C. Bîrsan, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Universitatea din București, 1988, p. 5; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. All Beck, București, 2001, p. 6; *idem*, *op. cit.*, ed. a 2-a revăzută și adăugită, Ed. Hamangiu, 2007, p. 6; Josserand spunea despre patrimoniu: „El este o idee abstractă a unei lumi intelectuale și metafizice. El este, dacă doriți, aptitudinea de a fi centrul raporturilor juridice" (în Fr. Zenati, *op. cit.*, p. 671).

[13] V. Stoica, *op. cit.*, p. 185.

[14] Pentru acest motiv, uneori, patrimoniul a fost definit ca expresia contabilă a tuturor puterilor economice aparținând unui subiect de drept (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 22). *B.G.B.*-ul (Codul civil german) folosește noțiunea de patrimoniu (*Vermögen*) în mai multe locuri și în contexte diferite, dar nu dă o definiție. În general, în doctrina germană, patrimoniul a fost definit ca suma tuturor drepturilor patrimoniale și a bunurilor (*Güter*) unei persoane. Acestea

că cele care nu au o asemenea expresie vor rămâne prin natura lor în afara patrimoniului; de aceea, ele sunt numite *drepturi extrapatrimoniale* sau *nepatrimoniale*[15]. Ele sunt, cum s-a spus, esențialmente nemonetare[16]. Nu numai drepturile publice sau politice ale individului nu sunt înglobate în patrimoniu, ci și cele private, precum cele legate de autoritatea părintească, dreptul la onoare sau dreptul moral care derivă din calitatea de artist sau scriitor, acțiunile de stare civilă etc., adică cele privind personalitatea;

– patrimoniul este distinct de bunurile care îl compun la un moment dat. El există indiferent de schimbările și modificările care se produc cu drepturile și obligațiile care-i alcătuiesc conținutul. Patrimoniul nu se definește prin consistența sau compoziția sa la un moment dat, ci prin posibilitatea de a dobândi și exercita drepturi și obligații cu valoare pecuniară. Patrimoniul este deci o *aptitudine*, ca și personalitatea juridică[17].

§2. Elementele patrimoniului

3. Patrimoniul este un compus între activ și pasiv; el reprezintă întruchiparea drepturilor și obligațiilor unei persoane. Patrimoniul amalgamează drepturile și obligațiile cu conținut economic. Totuși, ca expresie contabilă, în el se disting un activ și un pasiv. Altfel spus, dacă drepturile și obligațiile pecuniare „se topesc" în cadrul patrimoniului, nu mai puțin drepturile alcătuiesc ceea ce numim activul patrimonial, iar obligațiile pasivul acestuia[18].

---

sunt proprietatea și drepturile reale cu privire la lucruri, dar nu și lucrurile înseși (*Sachen*), drepturile de creanță, drepturile bunurilor imateriale, know-how-ul, clientela unei întreprinderi etc. (H. Köhler, *B.G.B. Allgemeiner Teil*, 24. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1998, p. 93-94); sau, într-o altă definiție, el este suma drepturilor evaluabile în bani care aparțin unei anumite persoane (H. Brox, *Allgemeiner Teil des B.G.B.*, 20. verbesserte Auflage, Academia Juris, Carl Heymanns Verlag KG, 1996, p. 338); sau, într-o definiție de dicționar, în dreptul civil, prin patrimoniu se înțelege, de regulă, totalitatea activelor (*Gesamtheit der Aktiva*) care aparține unei persoane fizice sau unei persoane juridice (Creifelds, *Rechtswörterbuch*, 13. Auflage, C.H. Beck, München, 1996, p. 1350). Pentru noțiunea de patrimoniu în dreptul german, a se vedea D. Reuter, în *Münchener Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch*, 1, Redaktour Dr.Dr. Franz Jürgen Säcker, 3. Auflage, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1993, p. 568-569.

[15] În sensul că distincția dintre drepturile patrimoniale și drepturile extrapatrimoniale este destul de aproximativă, a se vedea J.L. Aubert, *Introduction au droit et thèmes fondamentaux du droit civil*, 7e éd., Armand Colin, 1998, nr. 201, p. 204-205.

[16] Ch. Caron, H. Lécuyer, *Le droit de biens*, Dalloz, Paris, 2002, p. 2.

[17] Pentru noțiunea de „personalitate juridică", a se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *Observații privind persoana fizică și personalitatea juridică*, în P.R. nr. 4/2005, Partea a VI-a, p. 180-190.

[18] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 7.

4. *Activul patrimonial* este alcătuit din drepturile patrimoniale, acelea care pot fi exprimate în bani, adică drepturile reale (bunăoară, dreptul de proprietate asupra apartamentului, dreptul de uzufruct asupra unor bunuri etc.), drepturile de creanță (de pildă, dreptul de a primi prețul asupra bunului vândut etc.), precum și unele acțiuni în justiție cu privire la respectarea drepturilor asupra unui bun (de exemplu, acțiunea în revendicare a unui bun)[19].

Așa cum am arătat, în patrimoniu nu sunt cuprinse drepturile care nu au o semnificație economică și nu sunt susceptibile de o evaluare în bani. Nu vor fi totuși în afara patrimoniului drepturile asupra unor bunuri insesizabile sau cele care sunt exclusiv atașate persoanei, cum ar fi dreptul de a revoca o donație pentru ingratitudine.

5. Este apoi necesar să subliniem că activul patrimonial se întinde pe două planuri distincte: acela al capitalului și acela al veniturilor (*fructes augent hereditatem* – fructele sporesc moștenirea). Așadar, activul poate fi împărțit din punct de vedere economic în *capital* și *venituri*; capitalul (care reprezintă expresia valorică a bunurilor dintr-un patrimoniu) poate fi *productiv* (de exemplu, un imobil închiriat, o sumă de bani împrumutată care produce dobândă etc.) sau *neproductiv* (un imobil neînchiriat etc.)[20]. Desigur, va trebui stabilit întotdeauna în ce moment veniturile neconsumate devin capital. Titularul va putea schimba natura capitalului pentru a-l transforma din unul productiv în neproductiv și invers.

De altă parte, *veniturile* reprezintă foloasele periodice care apar ca valori apreciabile în bani și care intră în patrimoniul unei persoane. Ele se pot concretiza în sume de bani provenite din exploatarea unui bun productiv (de exemplu, dividendele produse de acțiunile unei societăți comerciale, salariul etc.) sau din produsele în natură obținute (bunăoară, din arendarea unui teren agricol).

6. *Pasivul patrimonial* este compus din datoriile (obligațiile, sarcinile) care pot fi evaluate în bani. Ele constau din obligația de a da, obligația de a face sau obligația de a nu face ceva ce ar fi putut face dacă titularul nu s-ar fi obligat la abținere.

Pasivul este cel care face din patrimoniu o universalitate de drept, depășind astfel o simplă colecție de bunuri[21].

---

[19] J. Carbonnier, *Les biens*, tome 3, 19e éd. refondue, PUF, Paris, 2000, p. 4.

[20] Pentru detalii, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 8; L. Pop, *op. cit.*, p. 9.

[21] În doctrina elvețiană – patrimoniul fiind un ansamblu de drepturi pecuniare –, datoriile sunt percepute ca sarcini ale patrimoniului, și nu ca elemente negative care îl definesc. În anumite situații, se vorbește totuși despre „patrimoniu net", adică diferența între activele și pasivele unei persoane (A. Meier-Hayez, *Das Eigentum, Sistematicher Teil und*

Cele două aspecte ale patrimoniului (activ și pasiv) nu pot fi disociate. În adevăr, a dobândi un patrimoniu nu înseamnă numai a deveni proprietarul bunurilor care îl compun, ci înseamnă deopotrivă a deveni debitorul datoriilor care îl grevează. Patrimoniul este deci, sub acest aspect, indivizibil[22]. Atât activul, cât și pasivul sunt susceptibile de o evaluare pecuniară. Dacă primul îl depășește pe al doilea, se poate admite că numai soldul este cel care formează patrimoniul. Invers, dacă cel de al doilea îl depășește pe primul, nu trebuie să concluzionăm că patrimoniul nu mai există; el există, dar este negativ. Patrimoniul este, într-o opinie, mai mult un „care conține" decât un conținut; el este definit prin această aptitudine, și nu prin ceea ce figurează la activ sau la pasiv la un moment dat[23].

7. În evoluția actuală a patrimoniului asistăm la potențarea unor valori care sunt direct legate de activitatea persoanelor, de pildă, forța de muncă; ele sunt numite *valori marginale* ale patrimoniului.

Totuși, considerăm că nu constituie un element al patrimoniului său capacitatea de muncă a unui individ. În adevăr, forța de muncă – spre deosebire de salariile care derivă din ea – nu face parte din patrimoniu, pentru că, deși ea are o semnificație economică, este strâns legată de corpul uman, iar acesta este în afara patrimoniului.

În sprijinul teoriei opuse, în sensul că forța de muncă este un element al patrimoniului, s-ar putea invoca faptul că un asociat poate să aducă munca sa în societatea constituită, de unde ar putea să se înțeleagă că există în aceasta o valoare patrimonială, detașabilă, a individului. Tot astfel, problema a fost pusă și pe terenul regimurilor matrimoniale, când în comunitatea de bunuri ar trebui să se includă forța de muncă a unui soț ori, printr-o altă prismă, indemnizația destinată să repare o incapacitate de muncă. Dar, așa cum am arătat, această tentație trebuie respinsă, deoarece forța de muncă nu este un bun, ci o sursă de valoare; ea reprezintă un potențial uman care se consumă și se regenerează în persoană[24].

Allgemeine Bestimmungen, Berne, 1981, nr. 151; P.H. Steinauer, *Les droits réels*, Tome premier, Stämpfli Editions SA Berne, 2007, p. 57).

[22] În această materie se aplică adagiul *Bona non intelleguntur, nisi aere alieno*, adică nu există activ net (*bona*) fără deducerea prealabilă a pasivului (*aes alienum*); pentru detalii, I. Deleanu, S. Deleanu, *Mică enciclopedie a dreptului. Adagii și locuțiuni latine în dreptul românesc*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 2000, p. 46-47.

[23] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 273.

[24] Valoarea-muncă tinde să se patrimonializeze numai în măsura în care o activitate profesională constituie, pentru cel care o exercită, nu numai o sursă de venituri, ci și un *capital* evaluabil în bani căruia titularul să-i poată culege profitul. După părerea unor autori, în sfera acestor activități profesionale intră *profesiile liberale cu clientelele lor* (clientela avocatului, notarului, clientela medicului, clientela arhitectului, clientela expertului contabil etc.); a se vedea G. Cornu, *Droit civil. Introduction. Les personnes. Les biens*, 11e éd.,

8. *Capitalul-muncă* este însă considerat o valoare primordială, în sensul că în societatea noastră trebuie să poți conta pe aportul veniturilor profesionale; siguranța existenței se raportează la periodicitatea și certitudinea veniturilor din muncă[25]. În multe cazuri, buna gestionare a patrimoniului ține de pregătirea și competența profesională a titularului, ceea ce conduce, astfel cum s-a arătat, la o *personalizare a patrimoniului*[26].

§3. Caracterele juridice ale patrimoniului

1. Patrimoniul este o universalitate juridică

9. Aceasta înseamnă că patrimoniul este o totalitate sau o masă de drepturi și obligații patrimoniale care aparțin unei persoane.

Patrimoniul este – așa cum am arătat – un *activ*, drepturile având același titular, iar bunurile în ansamblul lor același proprietar[27]. Dar patrimoniul înglobează, de asemenea, și *pasivul*, adică datoriile sau obligațiile patrimoniale ale aceleiași persoane. Există o corelație esențială între activ și pasiv. Patrimoniul face ca drepturile să răspundă obligațiilor, respectiv ca activul să răspundă pasivului.

Drepturile și obligațiile privite singular sunt distincte de universalitate (*universitas juris*). Patrimoniul este independent de schimbările și modificările care se produc cu drepturile și obligațiile care îi alcătuiesc conținutul. Astfel, de exemplu, bunurile prezente pot fi sporite cu cele care vor fi achiziționate în viitor, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit. Patrimoniul apare așadar ca o virtualitate, o potențialitate mai degrabă decât o masă de drepturi și obligații înghețată, încremenită. Patrimoniul rămâne același în ciuda fluctuațiilor componentelor sale concrete: unele bunuri pot fi alienate, altele achiziționate, dar patri-

---

Montchrestien, Paris, 2003, p. 308. Se pare că actualmente ideea patrimonialității clientelei câștigă tot mai mult teren (a se vedea D. Chirică, *Contractele speciale civile și comerciale*, vol. I, Ed. Rosetti, București, 2005, p. 67-69 și jurisprudența franceză citată).

De asemenea, se susține că actualmente în patrimoniu se afirmă bunuri noi, valori noi; bunăoară, că o informație, atunci când este obținută regulat, constituie un obiect de apropriere, că ea este în patrimoniul celui care o culege.

[25] Într-un sondaj, la întrebarea: „Care este cel mai sigur mijloc de a reuși în viață?", cei mai mulți au răspuns: 1. „Să muncești cât mai mult posibil; 2. Să fii întreprinzător și să fii decis să reușești; 3. Să-ți faci studiile; 4. Să dispui la început de o anumită avere familială (de observat, această cerință este pe a patra poziție); 5. Să economisești și să știi să te privezi provizoriu; 6. Să ai relații" (după G. Cornu, *op. cit.*, p. 311). Să nu uităm că cel mai frumos patrimoniu este un nume respectat.

[26] *Ibidem.*

[27] Patrimoniul cuprinde atât activul prezent, cât și activul viitor al unei persoane (P. Courbe, *Droit civil. Les biens*, Dalloz, Paris, 2001, p. 14).

moniul rămâne[28]. În alte cuvinte, el este un conținut. Pentru a-i determina consistența, trebuie să i se deducă pasivul din activ, iar faptul că pasivul ar depăși activul nu anulează existența patrimoniului. S-a spus, e adevărat într-un exemplu destul de pesimist, că el poate fi comparat cu un portofel care poate fi nu numai gol, dar poate să aibă chiar un conținut negativ (adică multe facturi de plată)[29]. Patrimoniul mai poate fi comparat și cu un recipient în interiorul căruia elementele sale pot să se modifice. În adevăr, înainte de sechestru, debitorul poate să dispună liber de bunurile sale, adică să le vândă, să le doneze etc. (dar acest lucru nu-l va putea face cu spirit de fraudă în dauna creditorilor, deoarece în acest caz actele sale vor putea fi anulate prin acțiunea pauliană); el poate achiziționa altele, posterior nașterii datoriilor sale, iar aceste bunuri nou achiziționate vor răspunde datoriilor sale anterioare, deoarece ele intră tot în acest ansamblu numit patrimoniu.

2. Unicitatea patrimoniului

10. Aceasta presupune că o persoană fizică sau juridică nu poate avea decât un singur patrimoniu și că orice persoană are un patrimoniu, chiar dacă ea are numai datorii. În alte cuvinte, nici un patrimoniu fără o persoană și nici o persoană fără un patrimoniu; nu există patrimoniu fără personalitate juridică.

Unicitatea patrimoniului derivă din unitatea subiectului care este titular al patrimoniului; noțiunea de patrimoniu este legată așadar de ideea de personalitate[30]. Aubry și Rau (acești autori inseparabili) spuneau că: „Ideea de patrimoniu se deduce logic din aceea de personalitate". De aceea, s-a susținut că este mai corect să se spună că individul este titularul patrimoniului său, și nu proprietarul patrimoniului, deoarece patrimoniul, într-un sens, este el însuși. Patrimoniul este emanația personalității (într-o definiție plastică: „o aluviune a personalității". Aubry și Rau au mai susținut că:

– patrimoniul unei persoane cuprinde toate bunurile sale, fără deosebire, inclusiv drepturile personalității. De aici rezultă că, atunci când o persoană este chemată la succesiunea patrimoniului unei alte persoane, toate bunurile acesteia din urmă trec, ca principiu general, în patrimoniul primeia[31];

---

[28] L. Pop, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Universitatea din Cluj-Napoca, 1987, p. 9; I. Lulă, *Unele probleme privind noțiunea de patrimoniu*, în Dreptul nr. 1/1998, p. 14.

[29] Pentru „teoria patrimoniului gol", a se vedea G. Plastara, *Curs de drept civil*, vol. II, Ed. Cartea Românească, București, 1926, p. 65; G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 26.

[30] Pentru imposibilitatea patrimoniului autonom, a se vedea J.L. Aubert, *op. cit.*, nr. 207, p. 211-213.

[31] Nu trebuie să uităm că în vechiul drept moștenitorii nu sunt atât dobânditori, cât continuatori ai persoanei defunctului. Pentru Zachariae și deopotrivă pentru Aubry și Rau, succesorii universali nu erau decât cei care reprezintă un individ decedat și îi continuă personalitatea juridică; or, patrimoniul unui individ este însăși personalitatea acestui individ.

B.C.U. "M. EMINESCU" IAȘI

– patrimoniul nu este un obiect exterior, ci o pură abstracție. Este chiar personalitatea omului pusă în relație cu diferite obiecte ale drepturilor sale. El formează deci un tot juridic, o universalitate de drept;

– aceeași persoană nu poate să posede mai mult de un patrimoniu. Această regulă comportă totuși excepții[32].

Patrimoniul fiind într-un fel aptitudinea de a avea drepturi și datorii, este de la sine înțeles că orice persoană, prin simplul fapt că ea este subiect de drept, are un patrimoniu. Puțin importă că ea este săracă precum *Iov*, pentru că are posibilitatea de a achiziționa în viitor tot felul de bunuri și de a deveni la fel de bogată ca și *Crassus*. Bineînțeles că a recunoaște că cel care nu are bunuri actuale nu are patrimoniu este mai realist decât a afirma că el are unul, pentru că orice persoană trebuie să aibă un patrimoniu. Dar existența patrimoniului este dată în acest caz de potențialitatea dobândirii de bunuri.

Împotriva teoriei unicității patrimoniului s-au ridicat obiecții, afirmându-se că, din moment ce o persoană înființează o societate unipersonală cu răspundere limitată (SRL cu asociat unic), ea poate avea pe lângă patrimoniul general (civil) un patrimoniu autonom specializat[33]. Apoi s-a mai spus că în teoria lui Aubry și Rau, abuzându-se de logică, se confundă patrimoniul cu personalitatea.

În doctrina noastră s-a subliniat, cu drept cuvânt, că legea nu permite ca același subiect de drept să fie titularul mai multor patrimonii; în cazul asociatului unic, în realitate, persoana este titulara unui patrimoniu unic în care găsim dreptul pe care îl are asupra părților sociale cu care a contribuit la înființarea unei persoane juridice distincte, însăși societatea comercială. De altă parte, societatea comercială are un patrimoniu propriu distinct de cel al asociatului unic[34].

3. Inalienabilitatea patrimoniului

11. Aceasta înseamnă că persoanele nu pot transmite prin acte între vii *întregul* lor patrimoniu; explicația rezidă în aceea că patrimoniului îi este atașată personalitatea juridică în mod indisolubil. Singura cesiune a universalității este posibilă atunci când patrimoniul nu mai poate să se bazeze pe perso-

---

De aici rezultă că cei care sunt chemați la succesiune numai să culeagă totalitatea sau o parte din bunurile care compun patrimoniul, fără a-i continua personalitatea sa juridică, nu sunt decât succesori particulari (Fr. Zenati, *op. cit.*, p. 669).

[32] Pentru dezvoltări și aplicații ale teoriei lui Aubry și Rau, a se vedea I. Micescu, *op. cit.*, p. 197-205.

[33] J. Carbonnier, *Droit civil. Introduction*, 25e éd. refondue, PUF, Paris, 1997, p. 295; B. Diamant, *Caracterul depășit al teoriei patrimoniului unic*, în Dreptul nr. 1/2000, p. 116.

[34] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 10; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 2-a, Ed. C.H. Beck, București, 2006, p. 8.

nalitate, când personalitatea dispare prin moarte[35]. Bineînțeles, nimic nu se opune ca o persoană să cedeze prin acte *inter vivos* (vânzare, donație etc.) toate bunurile pe care le posedă la un moment dat. Dar vânzarea în prezent (actuală) a bunurilor pe care le va obține în viitor este, în principiu, prohibită[36]. Apoi, ea nu poate ceda datoriile sale, adică să-i oblige pe creditorii săi să accepte un alt debitor în locul său, chiar dacă aceștia din urmă ar consimți. Aceasta, pentru că creditul a fost încredințat unei persoane determinate, și nu alteia cu care debitorul ar dori să se substituie.

Transmiterea întregului patrimoniu al unei persoane fizice se va face prin succesiune, în momentul încetării din viață a titularului. În acest caz, moștenitorii culeg nu numai unul sau altul din bunurile defunctului, ci ansamblul bunurilor sale; altfel spus, ansamblul drepturilor sale patrimoniale și ansamblul datoriilor sale. În această materie, trebuie deci să se facă deosebirea între cesiunea între vii și cesiunea pentru cauză de moarte. În cazul persoanelor juridice, această transmisiune are loc în momentul încetării lor (dispariției lor), în urma reorganizării prin comasare și prin divizare totală[37] sau chiar prin naționalizare.

4. Divizibilitatea patrimoniului

12. În teoria clasică s-a spus că, deoarece patrimoniul este legat de personalitatea juridică și cum aceasta este unică și indivizibilă, la fel trebuie să fie și patrimoniul. El se confundă cu ea, pentru că este emanația personalității juridice. Sub acest aspect, criticile la adresa teoriei clasice au fost cele mai virulente, deoarece chiar legea prevede situații frecvente în care aceeași persoană apare ca titular a două mase de drepturi și obligații distincte. Patrimoniul este deci, de regulă, unic; el este însă divizibil în mai multe mase de drepturi și obligații, fiecare având un regim juridic bine determinat[38] (*quasi patrimonia*).

---

[35] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 274.

[36] Conform § 310 C. civ. german (*B.G.B.*), un contract prin care o persoană se obligă să înstrăineze patrimoniul său viitor (*Vertrag über künftiges Vermögen*) este lovit de nulitate (*B.G.B., Bürgerliches Gesetzbuch*, 45. Auflage, 2000, Beck-Texte im dtv.). Explicația pare a fi aceea că patrimoniul unei persoane, împreună cu forța de muncă, constituie baza sa de existență; pentru detalii, a se vedea H. Heinrichs, în Palandt, *Bürgerliches Gesetzbuch*, 55. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1996, p. 338.

[37] Pentru o analiză a patrimoniului unităților administrativ-teritoriale, a se vedea E. Chelaru, *Administrarea domeniului public și a domeniului privat*, Ed. All Beck, București, 2005, p. 73-136.

[38] În dreptul german sunt cunoscute *patrimoniile speciale*, care constituie anumite mase patrimoniale (din cadrul patrimoniului) cu o reglementare specială, având menirea de a limita puterea de dispoziție a titularului în scopul protejării sale sau a unui terț. De pildă, patrimoniul societăților de persoane, al soților, al unei succesiuni în scopul ocrotirii creditorilor succesiunii etc. (J. Baumann, *Einführung in die Rechtswissenschaft, Rechtssystem und*

Astfel, pentru persoanele fizice, divizibilitatea patrimoniului este prevăzută de lege. De exemplu, în cazul soților, unde deosebim între masa bunurilor comune dobândite în timpul căsătoriei (art. 30 C. fam.) și masa bunurilor proprii ale fiecărui soț (art. 31 C. fam.). În adevăr, soții pot avea în patrimoniul lor atât bunuri proprii, cât și bunuri comune. Bunurile comune – potrivit art. 30 C. fam. – sunt bunurile dobândite de soți în timpul căsătoriei. Aceste bunuri nu pot fi urmărite decât de creditorii comuni ai soților; numai în caz de neîndestulare a lor, acești creditori vor putea urmări bunurile personale ale soților. De altă parte, creditorii personali ai fiecărui soț nu pot urmări decât bunurile proprii; numai în cazul în care ei nu s-ar îndestula din această categorie de bunuri, vor putea cere împărțirea bunurilor comune, pentru ca astfel să-și satisfacă creanța din bunurile cuvenite soțului debitor.

O altă situație în care operează divizibilitatea patrimoniului este cazul acceptării moștenirii sub beneficiu de inventar (art. 704 C. civ.), pentru ca moștenitorul să răspundă pentru obligațiile defunctului în limitele valorii active a patrimoniului lăsat de defunct, adică *intra vires hereditas*. În acest caz, totul se petrece ca și cum moștenitorul ar avea două patrimonii: al său propriu și acela pe care îl culege prin succesiune; altminteri, s-ar ruina ori moștenitorul, ori creditorii defunctului[39]. Tot divizibilitate există și în cazul *separației de patrimonii* cerute de creditorii defunctului și când nu are loc confuziunea de patrimonii (art. 781, art. 784 și art. 1743 C. civ.); aici scopul este de a nu opera confuziunea între patrimoniul lăsat de *de cujus* și patrimoniul moștenitorilor care pot fi insolvabili. Altfel (adică dacă nu s-ar obține separarea de patrimonii), operând confuziunea, creditorii defunctului vor veni în concurs cu creditorii moștenitorilor. Or, ar fi inadmisibil ca creditorii unei persoane solvabile să piardă ceea ce le-a fost dat și ceea ce ei ar fi putut obține, doar pentru că debitorul lor moare și că îi convine moștenitorului său insolvabil să accepte succesiunea pur și simplu.

Deosebit de aceste divizibilități de patrimoniu prevăzute de lege, poate exista și o *divizibilitate voluntară* când, de pildă, un comerciant își poate diviza

---

Rechtstechnik, 8. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1989, p. 94). În dreptul elvețian, de asemenea există patrimonii speciale, separate (*Sondervermögen*), care sunt detașate de patrimoniul general și care sunt supuse unui regim juridic particular. De exemplu, masele de bunuri în regimurile matrimoniale, succesiunea supusă lichidării oficiale (art. 593 C. civ.), succesiunea moștenitorului grevat de o substituție fideicomisară [art. 491 alin. (1)]. Unitatea patrimoniului separat se relevă prin maniera în care acesta este grevat sau prin faptul că garanția creditorilor este limitată la acest patrimoniu [art. 593 alin. (3) C. civ.]. Dacă o persoană are mai multe patrimonii separate, subrogația patrimonială operează distinct pentru fiecare dintre ele (P.H. Steinauer, *op. cit.*, p. 57).

[39] Această situație este reglementată în dreptul german în § 1922, § 1967 și §1975 din *B.G.B.*

patrimoniul într-o grupă de drepturi și obligații care alcătuiesc un fond de comerț afectat unei activități comerciale[40].

Mai trebuie reținut că o societate comercială are întotdeauna un patrimoniu propriu, distinct de acela al asociaților. Bunurile societății constituie gajul general al creditorilor societății, și nu al creditorilor particulari ai asociaților.

13. În doctrină s-a subliniat că anumite aspecte ale patrimoniului nu au intrat nici în teoria lui Aubry și Rau și nici în critica făcută acestei teorii. Bunăoară, că în materie fiscală conceptul de patrimoniu își găsește astăzi utilitatea sa cea mai marcantă, și anume de a determina impozitele pe capital[41]. De asemenea, s-a discutat puțin sau deloc despre secretul patrimoniului. S-a arătat că, dacă pe terenul dreptului civil patrimoniul este o emanație a personalității, este normal de a-l proclama, în principiu, secret, indivizibil și inalienabil ca și viața personală a fiecăruia; că, în ciuda entuziasmului contemporan pentru transparență, este admis ca titularul unui patrimoniu să opună secretul lui terților, creditorilor, ca și publicului. Aceasta înseamnă că, în afara cazurilor de faliment al comerciantului, creditorii chirografari pot să urmărească bunurile cărora le cunosc existența, dar nu au dreptul de a obliga debitorul să le prezinte un inventar general al patrimoniului său[42].

De altă parte, printr-o decizie a C.E.D.O. din 21 ianuarie 1999, s-a statuat: chestiunile patrimoniale care privesc o persoană care are o viață publică, cum ar fi conducătorul unei mari întreprinderi, nu țin de viața privată. De multe ori există astăzi chiar o voluptate în a divulga averea celuilalt[43]. În orice

---

[40] Pentru detalii, a se vedea S.D. Cărpenaru, *Drept comercial român*, ed. a 5-a, Ed. All Beck, București, 2004, p. 111-126; I. Deleanu, *Fondul de comerț*, în Dreptul nr. 4/2001, p. 63-91.

[41] J. Carbonnier, *Les biens* ..., p. 11.

[42] *Ibidem.*

[43] Divulgarea averii unei persoane a ridicat dificultăți în practica instanțelor și de aceea s-au făcut distincții. Potrivit concepției tradiționale a lui Aubry și Rau, patrimoniul fiind emanația juridică a persoanei, divulgarea averii trebuie întotdeauna judecată ca fiind contrară personalității; personalitatea unei persoane depinde de fapt de averea sa. Mult timp s-a considerat că patrimoniul persoanei ține de viața sa privată. Divulgarea averii în concepția Curții de Casație franceze pare să fie considerată licită atunci când nu pune în discuție „viața și personalitatea interesatului"; este, deci, util ca publicul să cunoască averea celor care exercită o responsabilitate publică. Așadar, criteriul modern, în jurisprudența franceză, stabilește că este legitimă o informație, chiar când ea poartă asupra vieții private, dacă este utilă interesului general și cu condiția de a nu aduce atingere demnității persoanei și invers: divulgarea vieții private a unei persoane este ilicită atunci când această informație nu este justificată de un interes general. Această soluție a fost considerată discutabilă „în măsura în care ea riscă să aibă un anumit caracter de incitare, în special în presa de senzație. Nu este sigur că liniștea indivizilor ar avea mare lucru de câștigat din acest fapt" (Th. Gare, *Le droit des personnes*, Dalloz, Paris, 2003, p. 80).

caz, pentru stat, secretul patrimoniului nu operează. În adevăr, interesele sale fiscale îl îndrituiesc să exercite un control extrem de vast în conturile bancare[44].

§4. Funcţiile patrimoniului

14. Patrimoniul prezintă o importanţă practică deosebită, şi anume:

– constituie gajul general al creditorilor chirografari; aşadar, explică situaţia juridică a acestor creditori;

– explică şi face posibilă subrogaţia reală cu titlu universal;

– face posibilă transmisiunea universală şi cu titlu universal a drepturilor şi obligaţiilor, deci explică devoluţiunea succesorală a drepturilor şi obligaţiilor.

Aceste funcţii le vom analiza succint în cele ce urmează.

1. Patrimoniul şi dreptul de gaj general al creditorilor chirografari

15. Patrimoniul reprezintă singura garanţie generală a creditorilor chirografari. În acest sens, art. 1718 C. civ. statuează: „Oricine este obligat personal este ţinut de a îndeplini datoriile sale cu toate bunurile sale mobile şi imobile, prezente şi viitoare". Textul citat instituie aşa-numitul *drept de gaj general al tuturor creditorilor* asupra patrimoniului debitorului lor. Creditorii chirografari – după cum se cunoaşte – sunt acei creditori care nu dispun de o garanţie reală (gaj, ipotecă sau privilegiu) prin care să le fie asigurată creanţa, ei având drept garanţie întregul patrimoniu al debitorului privit în ansamblu, ca o universalitate juridică; deci, nu este vorba de unul sau altul dintre bunurile debitorului, ci de ansamblul bunurilor care compun patrimoniul[45]. Altfel spus, întregul activ al patrimoniului răspunde de întregul pasiv.

Trebuie, aşadar, reţinut că sintagma „gaj general" nu se confundă cu dreptul de gaj, care este o garanţie specială a creditorilor gajişti; acesta este un drept real accesoriu dreptului de creanţă care conferă *atributele de urmărire şi preferinţă*. Gajul general înseamnă dreptul creditorului de a urmări oricare din bunurile ce se află în patrimoniul debitorului pentru a-şi realiza creanţa, fără

[44] Pentru interferenţa drepturilor cu personalitatea juridică şi patrimoniu, a se vedea V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale, 1*, Ed. Humanitas, Bucureşti, 2004, p. 69-70; O. Ungureanu, C. Munteanu, *Observaţii privind persoana fizică şi personalitatea juridică ...*, p. 180-185.

[45] S-a observat că, datorită divizibilităţii patrimoniului în mai multe grupe sau mase de bunuri, dreptul de gaj general al creditorilor se *specializează* şi se restrânge la acea grupă din patrimoniul debitorului în legătură cu care s-a născut creanţa (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 14).

însă a-l putea opri să înstrăineze[46]. Rezultă că creditorul va putea urmări doar bunurile existente în patrimoniul debitorului *în momentul executării silite*, precum și bunurile ce vor intra în patrimoniu (așa-zise viitoare) până la realizarea integrală a dreptului de creanță. Este adevărat că textul art. 1718 C. civ. nu precizează că urmărirea se face asupra bunurilor existente la data sechestrului, dar acest lucru rezultă implicit din noțiunea de patrimoniu. De aceea, debitorul poate, înainte de urmărirea bunurilor, să dispună de ele (să le vândă, să le doneze etc.). Așadar, actele de dispoziție făcute de acesta cu privire la bunurile din patrimoniul său sunt opozabile creditorilor chirografari, cu excepția acelora făcute în frauda drepturilor lor, acte care vor putea fi atacate pe calea acțiunii pauliene (art. 975 C. civ.). De asemenea, el poate achiziționa altele (posterior nașterii datoriilor). Dar și aceste bunuri, nou achiziționate, vor răspunde datoriilor sale anterioare; aceasta, pentru că ele intră în acest ansamblu care se numește patrimoniu. Așa se explică *absența dreptului de urmărire* al creditorilor chirografari.

Dacă mai mulți creditori cer executarea creanței lor în același timp, ei vor fi tratați în mod egal și li se va plăti proporțional cu creanțele lor dacă activul nu este suficient pentru a răspunde totalității pasivului. Dar se poate întâmpla ca primul creditor care solicită executarea să se îndestuleze, iar următorii creditori să nu mai primească nimic. Este evident că acest sistem nu favorizează creditul. De aceea, legiuitorul a organizat garanțiile reale în favoarea unor creditori, în sensul că un anumit bun care se găsește în patrimoniul debitorului va fi afectat cu prioritate îndestulării unuia sau altuia dintre creditori. De altă parte, pentru ca anumiți creditori să fie preferați altora, s-a prevăzut o procedură colectivă de lichidare a bunurilor unui debitor, adică lichidarea judiciară (vechiul faliment).

Practică judiciară

1. Potrivit art. 1718 C. civ. creditorul are un drept de gaj tacit numai asupra bunurilor prezente sau viitoare, iar nu și asupra celor ieșite din patrimoniul debitorului său (*I.C.C.J., s. a II-a, dec. din 18 octombrie 1910, în C. Hamangiu, N. Georgean, Codul civil adnotat, vol. IV, Ed. Librăriei Universală Alcalay & Co., București, 1926, p. 169*).

2. Subrogația reală cu titlu universal

Subrogația (adică înlocuirea) este de două feluri: subrogația personală și subrogația reală.

[46] E. Chelaru, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. All Beck, București, 2001, p. 8.

16. *Subrogația personală* constă în situația în care într-un raport juridic o persoană este înlocuită cu alta. De pildă, dacă doi debitori sunt obligați la plata unei datorii față de un creditor, în cazul în care unul din ei achită singur întreaga datorie, debitorul plătitor se subrogă în drepturile creditorului plătit și va putea urmări pe celălalt debitor pentru partea ce revenea acestuia.

17. *Subrogația reală* reprezintă înlocuirea unui bun cu un alt bun și ea poate fi: a) subrogație reală cu titlu universal și b) subrogație reală cu titlu particular. De exemplu, dacă dintr-un patrimoniu este vândut un bun, locul lui este luat de prețul încasat care, la rândul său, va putea fi înlocuit cu un alt bun achiziționat cu prețul obținut. Din punctul de vedere analizat (adică examinarea noțiunii de patrimoniu), interesează numai subrogația reală.

17a. *Subrogația reală cu titlu universal* presupune înlocuirea automată a unei valori cu altă valoare în cuprinsul unui patrimoniu[47]. Spunem că ea este cu titlu universal, deoarece înlocuirea unei valori cu alta se face fără a lua în considerare individualitatea lucrului care iese și a celui care intră în patrimoniu. Ea se produce automat, dar nu în baza unei prevederi legale. Explicația rezidă în caracterul patrimoniului de a fi o universalitate juridică în care drepturile și obligațiile sunt privite împreună ca valori legate între ele[48]. Trebuie reținut că valorile de înlocuire, nou intrate în patrimoniu, vor avea regimul juridic al valorilor înlocuite.

Subrogația reală cu titlu universal prezintă desigur și o importanță practică. De exemplu, în cazul în care mai mulți moștenitori dobândesc împreună un patrimoniu și vor să iasă din indiviziune prin împărțirea bunurilor. Acele bunuri care nu pot fi comod împărțite în natură vor fi înstrăinate, iar sumele obținute vor lua locul bunurilor; alt exemplu privește efectele anulării hotărârii judecătorești declarative de moarte a unei persoane când, dacă moștenitorii prezumtivi au înstrăinat o parte din bunuri cu titlu oneros unor terți de bună-credință, actele lor vor rămâne valabile. Dar locul acelor bunuri în patrimoniu va fi luat de sumele de bani primite de succesorul prezumtiv de la terții dobânditori; deci, aceste sume de bani se vor subroga bunurilor înstrăinate.

---

[47] „Permanent și automat valorile nou intrate într-un patrimoniu iau locul, se subrogă celor ieșite, căpătând poziția juridică avută de acestea din urmă" (C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 15).

[48] Izolat s-a susținut și opinia potrivit căreia explicația subrogației reale ar consta în fungibilitatea *lato sensu* a bunurilor (P.C. Vlachide, *Repetiția principiilor de drept civil*, vol. I, Ed. Europa Nova, București, 1994, p. 38); în sens contrar, I. Lulă, *op. cit.*, p. 18; I. Dogaru, S. Cercel, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Ed. All Beck, București, 2003, p. 16-17. Pentru noțiunea de fungibilitate și raportul fungibilitate-consumptibilitate, a se vedea *infra* nr. 76-85.

Practică judiciară

1. Potrivit art. 31 lit. b) C. fam., sunt bunuri proprii ale fiecărui soț, printre altele, cele dobândite prin donație, afară numai dacă dispunătorul a prevăzut că ele vor fi comune, iar conform dispozițiilor de la lit. f) a aceluiași articol, constituie bun propriu și bunul în care a trecut această valoare. Bunurile dobândite prin donație sunt proprii pentru a fi respectată voința donatorului care, dacă nu a dispus altfel, nu poate fi presupus că a înțeles să avantajeze și soțul celui gratificat. Întrucât, în speță, donația a fost făcută numai în favoarea reclamantului, instanțele în mod greșit au considerat că imobilul cumpărat cu suma donată constituie bun comun, iar nu un bun propriu al acestuia (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 2351/1990, în Dreptul nr. 7-8/1991, p. 123*).

17b. *Subrogația reală cu titlu particular* înseamnă înlocuirea unui bun individual determinat cu un alt bun privit izolat (*ut singuli*). În acest caz nefiind vorba de înlocuirea unei valori cu altă valoare, subrogația operează numai dacă este prevăzută expres de lege. Bunăoară, există o astfel de subrogație în cazul art. 1721 C. civ., care statuează că în situația în care un imobil ipotecat a fost distrus sau deteriorat, ipoteca se strămută asupra sumei de bani primite cu titlu de indemnizație de asigurare sau, după caz, asupra despăgubirii primite de la autorul prejudiciului[49].

Un exemplu de subrogație reală cu titlu particular – ilustrat în doctrină – este cazul art. 28 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, ce prevede că dreptul de ipotecă și privilegiul ce grevau bunul expropriat se strămută de drept asupra indemnizației de expropriere.

Practică judiciară

1. Dispozițiile art. 1721 C. civ. create de legiuitor în favoarea creditorilor ipotecari, de a-și exercita drepturile lor asupra despăgubirii cuvenite debitorului, sunt de strictă interpretare și nu se pot întinde decât în cazul când bunul grevat a fost asigurat contra incendiului (*C.A. București, s. I, dec. nr. 193 din 7 iulie 1923, în P.R. pe anul 1924, partea a II-a, p. 98-100*).

[49] Pentru unele aplicații practice privind subrogația, a se vedea I.R. Urs, *Drepturile reale. Prezentare teoretică, prezentare practico-aplicativă: doctrină, spețe, întrebări și exerciții, vocabular, teste grilă*, Ed. Universitară, București, 2006, p. 30-31.

3. Transmisiunea universală şi cu titlu universal

18. Transmisiunea *universală* are loc odată cu încetarea din viaţă a persoanei fizice sau la reorganizarea persoanei juridice, când se transmite întregul patrimoniu de la o persoană la alta, în timp ce transmisiunea *cu titlu universal* constă în transmisiunea fracţionată (fracţie ordinară, zecimală, procent) a întregului patrimoniu al unei persoane la două sau mai multe persoane.

Suntem în prezenţa unei transmisiuni universale, de pildă, atunci când o persoană decedează, iar patrimoniul lăsat, integral, este cules în totalitate de un singur moştenitor care are vocaţie universală legală sau testamentară[50]. Dimpotrivă, în ipoteza în care patrimoniul succesoral este dobândit pe cote-părţi de doi sau mai mulţi moştenitori, ne vom afla în prezenţa unei transmisiuni cu titlu universal. Aşadar, succesibililor nu li se va da unul sau altul din bunuri ori una sau alta din datoriile conţinute în patrimoniu, ci, de exemplu, o treime din bunuri şi o treime din datorii, dacă moştenitorii sunt în număr de trei; 1/4 dacă sunt patru etc. În acest caz, bunurile defunctului se vor găsi în *indiviziune* între moştenitorii care, mai repede sau mai târziu, vor cere partajul.

Menţionăm că, deşi se spune în mod curent că succesorii sunt continuatorii personalităţii autorului lor, nu sunt transmisibile drepturile şi obligaţiile *intuitu personae*.

De altă parte, transmiterea patrimoniului către succesori îi va expune pe aceştia la plata tuturor datoriilor defunctului, chiar dacă ceea ce ei primesc în calitate de activ are o valoare inferioară datoriilor care grevează moştenirea; ei sunt ţinuţi *ultra vires hereditas*, ceea ce înseamnă practic a plăti datoriile defunctului din sumele lor personale.

Acest rezultat neaşteptat este o consecinţă a unicităţii patrimoniului, care în acest fel pune în lumină un principiu inechitabil. Astfel, nu se poate concepe de ce moartea debitorului sporeşte şansele creditorilor lui, aceştia profitând de bunurile moştenitorului debitorului. Împotriva unui asemenea pericol moştenitorii se pot feri în două moduri: fie renunţând la succesiune (adică la activ şi pasiv), fie acceptând-o sub beneficiu de inventar (după cum am mai arătat). În acest din urmă caz, ei vor fi ţinuţi *intra vires succesionis*, adică numai până la concurenţa activului succesiunii. Aceasta înseamnă că creditorii defunctului nu

---

[50] În doctrina noastră s-a precizat: „În afara teoriei transmisiunii drepturilor privite în mod individual, este nevoie şi de o teorie a transmisiunii lor în ansamblu ca formând noţiunea patrimoniului. Aceasta este teoria succesiunilor" (I. Micescu, *Curs de drept civil. Succesiunile* ab intestat. *Prelegeri susţinute la Facultatea de Drept din Bucureşti în anii 1910-1911, respectiv 1932-1933*, ediţie îngrijită de F. Ciutacu, Ed. Themis Cart, Bucureşti, 2005, p. 5).

vor putea urmări decât bunurile acestuia[51]. Se observă însă că beneficiul de inventar contrazice, în parte, noțiunea clasică de patrimoniu.

În ce privește persoanele juridice, problema se pune în aceeași termeni, singura diferență fiind posibilitatea unei transmisiuni cu titlu universal și în timpul existenței persoanei juridice în cazul reorganizării prin divizare parțială, când persoana transmițătoare își va continua existența[52].

§5. Teorii cu privire la patrimoniu

Dacă este adevărat că majoritatea părerilor admit că patrimoniul este o universalitate juridică ce este constituită dintr-un ansamblu de drepturi și obligații, nu există un acord în a defini baza sau justificarea acestei universalități. În ce privește fundamentul patrimoniului, s-au confruntat două curente: curentul tradiționalist (teoria clasică) și curentul obiectiv de inspirație germanică, conform căruia patrimoniul este ansamblul drepturilor și obligațiilor afectate unui scop determinat.

1. Teoria personalistă a patrimoniului sau teoria clasică (fondatori Aubry și Rau)

19. Aceasta spune că patrimoniul este o emanație a personalității, o aptitudine a persoanei. Sintetizată, această teorie acredita următoarele reguli:

– numai persoanele pot avea un patrimoniu;

– orice persoană are un patrimoniu;

– o persoană nu poate avea decât un patrimoniu care este unitar și indivizibil; aceasta, pentru că ea nu are decât o personalitate care este indivizibilă;

– patrimoniul nu poate fi separat de persoana care îl are[53]. Această regulă vrea să spună că, atâta timp cât patrimoniul se reduce la *aptitudinea* persoanei de a dobândi drepturi și de a contracta datorii, nu este posibil ca cineva să-și înstrăineze patrimoniul în timpul vieții; el nu poate fi transmis decât odată cu încetarea din viață.

La un moment dat, în cadrul acestei teorii se confundă patrimoniul cu personalitatea (patrimoniul este personalitatea însăși protejată în plan eco-

---

[51] S-a spus că în acest caz noțiunea de patrimoniu de afectațiune este cea care permite să se înțeleagă acceptarea unei succesiuni sub beneficiu de inventar (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 276).

[52] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 14.

[53] D. Ștefănescu, *Drept civil*, Ed. Oscar Print, București, 1999, p. 104-105; pe larg despre aplicațiile teoriei lui Aubry și Rau asupra patrimoniului, a se vedea I. Micescu, *Curs de drept civil. Restitutio ...*, p. 201-205.

nomic). Această teorie are scăderea că afirmă patrimoniul ca fiind indivizibil[54]. Subliniem că în Codul civil german (*B.G.B.*) și în Codul civil elvețian această concepție a fost, în parte, părăsită. De asemenea, dreptul anglo-saxon nu a admis niciodată această teorie.

2. Teoria patrimoniului de afectațiune sau teoria obiectivă

20. A apărut la începutul secolului al XX-lea în Germania (*B.G.B.*, § 419) și a fost preluată apoi și de doctrina franceză, prin Saleilles. Ideea centrală a acestei teorii rezidă în aceea că unitatea drepturilor și a obligațiilor constituite ca o universalitate nu depinde de apartenența la o anumită persoană, ci de *scopul* sau *afectațiunea* pe care titularul le-a dat-o acestora. Așadar, o asemenea universalitate poate constitui un patrimoniu distinct, independent de patrimoniul general al fiecărei persoane (*Zweckvermögen*)[55]. Deci, o persoană poate avea mai multe patrimonii; ea poate avea tot atâtea patrimonii câte activități diferite exercită, fiecare patrimoniu fiind absolut independent de celelalte. Aceasta, pentru că noțiunea de persoană sau personalitate și noțiunea de patrimoniu trebuie separate; patrimoniul este independent de personalitate. Se consideră, în mod obiectiv, că patrimoniul constituie o *masă de bunuri* și că el nu există în absența bunurilor efectiv apropriate; ceea ce sudează între ele elementele eterogene ale patrimoniului este scopul, afectațiunea (*Zweg*)[56]. Mai mult, în cadrul acestei teorii se admite că pot exista patrimonii fără subiecte de

[54] Pentru critica acestei teorii, a se vedea și H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *Leçons de Droit civil. Introduction à l'étude du droit*, Montchrestien, Paris, 1996, p. 409-412; pentru inconvenientele acestei teorii, a se vedea N. Reboul-Maupin, *Droit des biens*, Dalloz, Paris, 2006, p. 14. În doctrina franceză s-a remarcat că teoria unicității patrimoniului continuă să fie prezentă în jurisprudență și la unii autori ca fiind regula de principiu, regulă care este însă înconjurată de un prestigiu misterios; că această teorie este mai mult o afirmație decât o explicație și că ea conduce la soluții regretabile în plan practic (B. Starck, H. Roland, L. Boyer, *op. cit.*, p. 532); unii autori și-au arătat regretul că legiuitorul francez nu a acordat mai mare importanță noțiunii de patrimoniu de afectațiune, în special în ceea ce privește fondul de comerț (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 276).

[55] Pentru detalii, J.L. Bergel, M Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 3-5. Dreptul elvețian recunoaște întreprinderea (antrepriza, în germană *Unternehmen*) ca un patrimoniu (sau o parte de patrimoniu) la care se adaugă elemente imateriale (clientela, *„goodwill"*-ul etc.). El nu este un obiect de drepturi reale. Unitatea întreprinderii apare în dreptul obligațiilor și în dreptul agrar (P.H. Steinauer, *op. cit.*, nr. 168).

[56] În doctrină a fost preconizată o trilogie a patrimoniilor, și anume: a) *patrimoniul de conservare* (de exemplu, patrimoniul minorului sub tutelă), care ar trebui să fie regatul actelor de conservare sau administrare; b) *patrimoniul de lichidare*, în care actele de dispoziție sunt cele mai obișnuite (succesiunea acceptată sub beneficiu de inventar); c) *patrimoniul de speculație*. Acestuia îi sunt caracteristice nu numai actele de dispoziție, dar și actele de achiziție și, de asemenea, contractele asupra bunurilor viitoare, pariurile, jocurile de noroc (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 14).

drept, patrimonii-scopuri (de exemplu, fundația). Dar dreptul pozitiv german nu a mers niciodată atât de departe încât să admită atâtea universalități juridice câte activități diferite poate avea același individ; ar fi fals să se creadă că activitatea comercială, în dreptul german, corespunde noțiunii de afectațiune[57]. Nu există separație completă între datoriile civile și datoriile comerciale, cu excepția societății unipersonale.

Din cele arătate rezultă inutilitatea – în cadrul acestei teorii – a indivizibilității patrimoniului. În sfârșit, trebuie subliniat că aceasta este concepția care câștigă tot mai mult teren[58], deși celebra teorie a lui Aubry și Rau își păstrează valoarea, cel puțin din punct de vedere didactic[59].

[57] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 278.

[58] Noul Cod civil al provinciei Quebec prevede, în art. 2, că: „Orice persoană este titulara unui patrimoniu. Acesta poate face obiectul unei divizări sau unei afectațiuni, dar numai în măsura prevăzută de lege" (Baudouin, Renaud, *Code civil*, Quebec, 2003-2004; pentru detalii, P.C. Lafond, *Précis de droit des biens*, Les Editions Thémis, Montreal, 1999, p. 153-173). Proiectul noului nostru Cod civil (art. 19) se exprimă în termeni absolut identici.

[59] S-a mai învederat că teoria patrimoniului nu mai este o teză; ea face parte din drept și constituie un cadru fără de care nu s-ar putea gândi dreptul. Nu se mai combate astăzi teoria patrimoniului, ci noțiunea de patrimoniu (Fr. Zenati, *op. cit.*, p. 673).

Capitolul II

CONSIDERAȚII GENERALE PRIVIND DREPTURILE PATRIMONIALE

§1. Drepturile reale. Definiție

Așa cum am arătat, conținutul patrimoniului este alcătuit din drepturile și obligațiile patrimoniale. Ele reprezintă acele drepturi subiective care au un conținut economic, evaluabil în bani. Drepturile patrimoniale se împart în drepturi reale[1] și drepturi de creanță[2]. Reamintim însă că drepturile se împart, după obiectul lor, în: a) drepturi reale; b) drepturi personale sau de creanță; c) drepturi intelectuale; d) drepturi ale personalității[3].

21. *Drepturile reale* (*jus in re*) sunt drepturi subiective patrimoniale în virtutea cărora titularul lor își poate exercita atributele conferite de lege, în mod direct și nemijlocit, asupra bunului la care se referă, fără a avea nevoie de concursul altor persoane[4]. Caracteristica dreptului real este că între subiect și

---

[1] S-a observat: „Prin sobrietatea sa ascetică, dreptul real are ceva arhaic. Poate din acest motiv fiecare generație a dat profeți ai declinului său și chiar ai dispariției sale. Unii invocă, în sprijinul tezei lor, pretinsa rigiditate a dreptului real. Cu toate acestea, sunt posibile toate combinațiile; autonomia de voință sau imaginația practicienilor au câmp liber" (Ch. Atias, *op. cit.*, p. 61).

[2] Prin procedura romană care distingea între *actio in rem*, care nu conținea desemnarea pârâtului, și *actio in personam*, în care desemna un pârât, dreptul roman făcea deosebirea între dreptul real și dreptul de creanță, deși dreptul real nu a fost definit. O definiție abstractă a sa va apărea mult mai târziu, la glosatori. Epoca feudală a consacrat formula *jus ad rem*, care se situa între dreptul real și dreptul de creanță și care însemna dreptul personal de a se transfera un drept real de către debitor; era vorba de o obligație de a da (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 49).

[3] În acest sens, P. Voirin, D. Goubeaux, *Droit civil. Personnes-Famille, Incapacités-Biens, Obligation-Sûretés*, tome 1, 29e éd., L.G.D.J., Paris, 2003, p. 31-34.

[4] Dreptul civil german, în materia drepturilor reale, este condus de următoarele principii: *principiul specialității* (*Bestimmtheitsgrundsatz*), în sensul că fiecare lucru se află într-un singur și special raport juridic cu un subiect de drept (de pildă, într-o bibliotecă există câte un raport juridic real între fiecare obiect independent – carte – și proprietar, și nu un singur raport juridic între proprietar și bibliotecă); de aici rezultă că fiecare drept real trebuie să se refere numai la lucruri individual determinate, și nu la o totalitate de lucruri; mai multe lucruri juridice distincte, chiar legate între ele economic și juridic, nu pot fi

obiectul dreptului nu există nimeni[5].

Vom sublinia însă că dreptul real este un raport între oameni cu privire la un lucru, și nu un raport între om și lucru; de altfel, nimic în drept nu se poate înfățișa decât sub forma unui raport de la om la om. Așadar, dreptul real presupune un raport juridic privitor la un lucru între subiectul activ și subiectul pasiv, acesta din urmă fiind toate celelalte persoane nedeterminate care au obligația negativă de a nu aduce atingere exercitării dreptului real de către titularul său (cu unele rezerve pe care le vom înfățișa în cele ce urmează)[6].

22. Definiția clasică consideră dreptul real ca fiind o putere juridică[7] pe care o persoană o are de a reține *direct* totul sau o parte din utilitățile economice ale lucrului. În cadrul acestui raport, contactul între persoană și lucru

---

obiectul unui drept real unic. În dreptul obligațional nu există principiul specialității, pentru că aici nu este vorba despre un raport între subiect și lucru, ci între două subiecte; *principiul siguranței* (*Fehleridentität*), care stabilește că fiecare obiect al dreptului real trebuie să fie precis determinat sau determinabil; *numerus clausus*, potrivit căruia tipurile de drepturi reale sunt fixate numai de lege; *principiul publicității* (*Publizitätsprinzip*), potrivit căruia drepturile reale trebuie să fie vizibile pentru terți, aceasta, deoarece ele au un caracter absolut și trebuie respectate de toți; pentru drepturile reale mobiliare, legea recurge, în general, la posesie, iar pentru cele imobiliare, la înscrierea în C.F. (M. Wolf, *Sachenrecht*, 15. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1998, p. 10-15; Fr. Bauer, *Sistemul drepturilor reale în Germania*, în Revista Română de Drept Privat nr. 3/2007, p. 21-40). Doctrina elvețiană reține în această materie și *principiul cauzalității* și *principiul priorității în timp*. În rezumat, principiul cauzalității vrea să spună că, atunci când o operație de dobândire este cerută pentru dobândirea derivată a drepturilor reale, această operație nu este valabilă decât în cazul în care *cauza* sa (adică titlul de dobândire) este valabilă; acest principiu nu este enunțat expres în lege decât în materie imobiliară (art. 974, art. 975 C. civ. elvețian), dar el se aplică și în materie mobiliară. Principiul priorității în timp presupune că un singur bun poate fi obiectul mai multor drepturi reale. Aceste drepturi pot fi compatibile (de exemplu, un drept de izvor și un drept de trecere asupra unui fond); este însă posibil ca ele să nu fie exercitate simultan (de pildă, un drept de superficie și o servitute de a nu construi) sau ca unul dintre drepturi să împiedice ca celălalt drept să fie exercitat în mod plenar (de exemplu, proprietatea față de o servitute, un drept de gaj compromis printr-o servitute subsecventă etc.); în toate aceste cazuri de incompatibilitate a mai multor drepturi reale trebuie să se fixeze între ele o ordine de prioritate (rangul drepturilor reale); a se vedea P.H. Steinauer, *op. cit.*, p. 69.

[5] Ch. Atias, *op. cit.*, p. 49.

[6] I. Micescu arăta, în 1932, că: „S-a încercat să se reducă esența complicată a dreptului real, fie la raportul dintre persoană și lucru, fie la raportul cu privire la lucru și s-a ajuns la controversa care împarte autorii în autori care văd în dreptul real o entitate distinctă, până la antiteza cu dreptul de creanță, și alți autori care încearcă să confunde dreptul real cu dreptul de creanță" (*idem*, *Drept civil. Curs de teoria generală a drepturilor de creanță*, Ed. Themis Cart, București, 2004, p. 23).

[7] „Constituie un drept real orice putere directă a unei persoane asupra unui lucru. Dreptul real se află între doi poli, un pol personal – subiectul – și un pol material – obiectul" (Ch. Atias, *op. cit.*, p. 49).

este *imediat*, sub garanția și controlul statului; „lucrul este ca și subjugat sau supus persoanei, el este obligat să i se supună"[8]. Sub acest aspect, se poate vorbi de un drept asupra lucrului și, într-o oarecare manieră, să se facă din lucru unul din cei doi termeni ai raportului de drept. Este însă, așa cum am arătat, doar o aparență, deoarece un lucru nu poate fi subiectul pasiv al unui drept[9].

§2. Teorii juridice privind distincția dintre drepturile reale și obligații

23. Înainte de a dezvolta unele teorii, este necesară o scurtă incursiune istorică în materie. *În dreptul roman*, *dominium* purta atât asupra *res incorporales*, cât și asupra *res corporales*. *Proprietas* nu înseamnă decât calitatea lucrului de a fi exclusiv, în timp ce *dominium*, în raport cu lucrul, reprezintă o prerogativă atașată persoanei. Toullier, în tratatul său, arăta că „unii autori stabilesc o diferență între *dominium* și proprietate. Ei înțeleg prin proprietate acea calitate care se concepe în lucrul însuși, iar prin *dominium* dreptul de a

[8] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 114. Pentru definirea dreptului real în doctrina noastră, a se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. I, p. 526; E. Lupan, I. Sabău Pop, *Tratat de drept civil român*, vol. I, Ed. C.H. Beck, București, 2006, p. 65; C. Bîrsan, M. Gaiță, M.M. Pivniceru, *Drept civil. Drepturile reale*, Institutul European, Iași, 1997, p. 18; G. Boroi, *Drept civil. Partea generală. Persoanele*, Ed. All Beck, București, 2001, p. 59; V. Stoica, *Drepturile reale și drepturile de creanță*, în Curierul juridic nr. 12/2003, p. 76 și urm; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 14. În definiția lui Aubry și Rau, drepturile reale sunt cele care, creând un raport imediat și direct între un lucru și o persoană în puterea căreia este supus și într-o manieră mai mult sau mai puțin completă, sunt prin aceasta susceptibile de a fi exercitate nu numai împotriva unei persoane determinate, ci împotriva tuturor. Într-o altă definiție (inspirată în prima parte din definiția lui Aubry și Rau, iar în a doua parte din cea a lui Planiol), Gaudemet, în 1937, spunea că „drepturile reale sunt cele care, creând un raport imediat și direct între un lucru și persoana în puterea căreia se află supus și într-o manieră mai mult sau mai puțin completă, impun prin aceasta oricărei persoane de a nu-l tulbura pe proprietar" (E. Gaudemet, *Théorie générale des obligations, Présentation de Denis Mazeaud*, Dalloz, Paris, 2004, p. 2). Într-o definiție mai plastică, drepturile reale sunt drepturile care au ca obiect lucrurile din lumea exterioară. Pământul, casele, obiectele mobiliare și care dau titularului lor o putere *directă* și *imediată* asupra acestor lucruri, putere a cărei întindere variază cu fiecare drept (A. Colin, H. Capitant, *Cours élémentaire de droit civil français*, tome première, Librairie Dalloz, Paris, 1934, p. 105, nr. 88).

[9] Și în dreptul civil german s-a discutat despre raportul dintre persoane și lucruri, mai ales că *B.G.B.*-ul vorbește expres de proprietate asupra lucrului (*Eigentum an der Sache*) sau de drepturi asupra lucrului (*Rechten der Sache*). S-a spus că limbajul legiuitorului nu trebuie să ne inducă în eroare, că este vorba doar de o prescurtare folosită de legiuitor (D. Schwab, *Einführung in das Zivilrecht. Einschliesslich B.G.B. – Allgemeiner Teil*, 12. Auflage, C.F. Müler Verlag, Heidelberg, 1995, p. 83).

dispune după bunul nostru plac de ceea ce ne aparține, drept pe care ei îl privesc ca pe un efect al proprietății; deci, după ei, *dominium* este atașat persoanei, în timp ce proprietatea este atașată lucrului însuși. Astfel, *dominium* și proprietatea ar fi doi termeni corelativi: unul ar fi dreptul activ de a dispune, altul o calitate pasivă care urmează întotdeauna lucrul și îl supune dispoziției proprietarului. Această distincție, prea subtilă după cum bine observa Pufendorf, nu poate fi de nici un folos în practică; dar în teorie ea poate face lumină asupra naturii dreptului de proprietate"[10]. Opinia dominantă a istoricilor pare a fi că distincția dintre *res* – în *corporales* și *incorporales* – nu este o distincție a obiectului dreptului de proprietate, ci a dreptului de proprietate și a altor drepturi; aceștia susțin în continuare că *dominium* este invizibil, fiindcă este încorporat în lucrurile corporale.

24. *Evul mediu.* Societatea feudală a impus o modificare substanțială a dreptului roman. Faptul că se întâmpla rar ca o persoană să fie proprietarul pământului a făcut ca într-o primă fază să se vadă în majoritatea posesorilor de bunuri proprietarii unui drept. Cea mai mare parte a posesorilor de pământuri nu aveau asupra lor decât un drept asupra lucrului altuia, iar ei erau, conform dreptului roman, *domini*. În acea epocă, apartenența patrimonială nu se exprima prin dreptul subiectiv, ci prin figura juridică romană *dominium*, care însemna puterea generală a persoanei asupra tuturor bunurilor și drepturilor sale. Dreptul, obiect al proprietății, nu era o putere a subiectului, ci un raport juridic obiectiv; el era un „drept în lucru", un *jus in re*[11].

Deși nu era proprietarul lucrului, deținătorului i se recunoștea dreptul de a-l revendica, revendicare exercitată de proprietarul însuși. Glosatorii, pornind de la ideea că orice revendicare este întemeiată pe o putere, au pus la baza acțiunii deținătorului un *dominium* original. Ceea ce se revendica nu era proprietatea dreptului său (deoarece *lucrul* era obiectul dreptului care era revendicat), ci proprietatea lucrului însuși. Era vorba deci – cum s-a reținut – de o proprietate secundară, inferioară în raport cu cea a proprietarului pământului; adică o proprietate „utilă".

După această transformare, a urmat o alta care a modificat natura lui *dominium*. Deținătorul, după ce a fost considerat proprietar al lucrului, urma ca în viitor să facă din proprietate dreptul său. Acest lucru l-au făcut postglosatorii prin fuziunea lui *dominium* cu *jus in re*. Toate drepturile în lucru devin *dominium* și invers. Consecința a fost că *dominium utile* devenind o para-

---

[10] *Apud* Fr. Zenati, *Pour un rénovation de la théorie de la propriété*, R.T.D. civ. nr. 2/aprilie-iunie 1993, p. 306. Pentru teoriile dezvoltate în doctrină privind drepturile reale și cele de creanță, a se vedea și M. Nicolae, *Prescripția extinctivă*, Ed. Rosetti, București, 2003, p. 361-373.

[11] Fr. Zenati, *op. cit.*, p. 308.

digmă, proprietatea unui drept nu mai putea fi concepută decât ca o anomalie. Bartole afirma că proprietatea propriu-zisă poartă asupra unui lucru corporal. Justificarea pe care el o dădea era aceea că, fiind un drept, proprietatea nu poate purta asupra unui drept.

Este de observat că anterior, când *dominium* era o putere, obiectul proprietății putea purta atât asupra bunurilor corporale, cât și asupra drepturilor. Dar, după cum am văzut, din momentul în care el este „depreciat" într-un drept asupra unui lucru, el nu mai poate purta decât asupra unui lucru corporal. S-a spus că „această manipulare scolastică a textelor romane stă la baza teoriei clasice a bunurilor"[12]. La sfârșitul secolului al XIX-lea și în secolul al XX-lea, teoriile în materie s-au multiplicat.

25. O primă teorie, cea a lui Planiol, afirmă că *dreptul real se rezumă la o obligație pasivă universală*[13]. S-a spus că este absurd să se facă din lucru un subiect pasiv, contactul omului cu lucrul nu este decât un fapt (posesia). nu și un drept; că un drept nu poate fi decât un raport între două sau mai multe persoane. În dreptul real. unul din termenii raportului este cunoscut: titularul dreptului. Celălalt termen este constituit din toți ceilalți în afara titularului; așa se explică opozabilitatea *erga omnes* a dreptului real. Acestor subiecte pasive (toți ceilalți) nu le este impusă decât o abstențiune: ei trebuie să se abțină de la tot ce ar putea tulbura posesia acestui drept. Dreptul real se transformă astfel într-un raport obligațional în care debitorii (în număr nelimitat) nu se vor individualiza decât în ziua în care își încalcă obligația, respectiv când aduc atingere dreptului real al titularului. Așadar, în concepția acestei teorii, drepturile reale ar fi tot drepturi de creanță în care creditorul este titularul dreptului. iar debitorii sunt toți ceilalți oameni; obligația debitorilor nedeterminați este o obligație negativă, o abstinență care constă în a nu tulbura folosința proprietarului.

Acestei teorii celebre i s-a obiectat că pretinsa obligație pasivă universală nu este decât datoria generală și vagă ce se impune fiecăruia de a respecta legea, respectiv drepturile altuia. Ea nu este o obligație în sens tehnic care ar implica o abținere precisă impusă debitorilor. S-a mai susținut că teoria lui Planiol nu este în fond decât o iritare a ideologiei voluntariste și individualiste a Codului civil. Ea este voluntaristă prin aceea că neagă lucrurile și materia, atunci când acestea fac parte din universul juridic; este individualistă pentru că reduce dreptul real la un dialog între doi indivizi, titularul și violatorul dreptului, și nu se preocupă deloc de a chema statul ca terț[14].

În critica acestei teorii s-a mai arătat că, în timp ce raportul între persoane constituie caracterul principal și chiar esențial al dreptului de creanță, el nu

[12] *Ibidem.*

[13] M. Planiol, G. Ripert, *Traité pratique de droit civil. Les biens*, t. III, nr. 2727.

[14] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 75.

constituie decât un caracter accesoriu, subînțeles și oarecum abstract al dreptului real. Caracterul esențial al dreptului real este stăpânirea unui lucru. „A se vedea în dreptul real mai întâi obligația celorlalți de a nu tulbura pe titularul dreptului este a se vedea partea negativă și secundară a dreptului, fără a vedea partea pozitivă și principală. Ce fel de drept de creanță este acela în care debitorul este anonim și nedeterminat, constituit din toți oamenii (...)?"[15]

26. O a doua teorie susține că *obligația se rezumă la un drept real* (Saleilles). În elaborarea acestei teorii s-a pornit de la constatarea că creanța creditorului este privită ca o valoare economică, un bun în patrimoniul său, susceptibil de transmisiune. Astfel, promotorii acestei teorii au încercat să depersonalizeze obligația de persoana debitorului și să o analizeze, pur și simplu, ca un drept asupra bunurilor, nu asupra persoanei. Astfel, raportul de drept s-ar stabili între două patrimonii, creditorul și debitorul neintervenind decât ca reprezentanți ai patrimoniului respectiv; obligația este o substanță patrimonială[16].

Demoque, în schimb, a negat orice diferență dintre drepturile reale și drepturile de creanță; și unele și celelalte se analizează ca obligații; și unele și celelalte implică pentru toți ceilalți care nu sunt proprietari „inconvenientul unei abstențiuni și obligația de a nu prejudicia". „Nu există drept contra lucrurilor, există numai puteri de fapt", iar distincția clasică dintre drepturile reale și cele personale, în opinia acestui autor, trebuie să dispară (*Les notions fondamentales du droit privé*, Paris, 1911). El mai susținea, puțin hazardat, că nu există drept real și drept personal; există drepturi de natură identică ai căror subiecți pasivi sunt mai mult sau mai puțin numeroși, după caz.

În replică, s-a observat că, totuși, personalitatea creditorului și mai ales a debitorului nu este indiferentă; că dacă cesiunea de creanță poate funcționa, cesiunea de datorie se lovește de o imposibilitate, pentru că nu este același lucru pentru un creditor de a avea o persoană sau alta ca debitor. Apoi, dreptul contemporan are tot mai mult tendința de a lua în considerare personalitatea concretă a debitorului și chiar a creditorului.

27. *Teoria lui Ginossar.* Așa cum s-a spus, în teza sa, Ginosssar a încercat să dea un răspuns „enigmei drepturilor reale", întorcând cu „susul în jos" distincția clasică dintre drepturile reale și drepturile de creanță[17]. Teza sa este totuși interesantă, pentru că aduce o nouă abordare a conceptului de pro-

[15] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. I, p. 527.
[16] *Apud* J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 323.
[17] *Idem*, p. 324.

prietate[18]. În această concepție, proprietatea nu mai este definită ca o putere asupra unui lucru, ci ca un raport prin care un lucru aparține unei persoane. Dar un asemenea raport există și în cazul dreptului de creanță; altfel spus, această relație de apartenență se regăsește în dreptul de creanță. Pentru el, „o creanță este un bun care aparține creditorului, fiind legată de patrimoniul său prin efectul unui drept de proprietate"[19]. Un drept este real pentru că obligația care îi corespunde este reală, iar drepturile reale asupra lucrului altuia sunt drepturi de creanță particulare. Așa cum s-a arătat, această teorie a dat loc polemicilor pentru că a creat noțiunea de *proprietate a creanțelor*; or, limbajul clasic vrea ca creditorului să nu i se spună proprietar, ci *titular* al creanței sale. Raportul creat de dreptul de creanță astfel conceput are două laturi distincte: o latură relativă și alta absolută; el are același subiect activ, însă subiecte pasive diferite. Latura relativă a raportului este însăși substanța obligației (obiectul), în timp ce latura absolută înseamnă obligația pasivă universală a terților care sunt ținuți să respecte această proprietate[20]. Deci dreptul de creanță ar fi concomitent un drept relativ și un drept absolut.

Obligația constituie, în această opinie, materia tuturor drepturilor patrimoniale, atât reale, cât și de creanță. El repune în discuție însăși specificitatea drepturilor reale; calificarea de drepturi reale ar trebui rezervată numai dezmembrămintelor proprietății care poartă asupra lucrului altuia. Ea nu s-ar putea aplica proprietății, care este „un drept absolut (...) care se găsește pe un plan superior". Opozabilitatea nu ar fi în acest caz specifică dreptului real, ci ar constitui un atribut al oricărui drept.

28. Dabin (*Une nouvelle définition du droit réel*, R.T.D. civ., 1962, p. 20) avea să conteste teza lui Ginossar. El nu admitea, printre altele, ca drepturile reale asupra lucrului altuia să fie transformate în obligații *propter rem* care nu ar reprezenta decât „o varietate a obligației personale care se situează la limita dreptului real pe care îl acompaniază". Puțin contează, după el, că proprietarul ar avea un drept asupra lucrului său și că titularul unui drept dezmembrat ar avea un drept asupra lucrului altuia, în ambele cazuri dreptul se referă la un lucru.

29. Concepția lui Ginossar se regăsește oarecum în teza lui Zenati, pentru care proprietatea nu este un drept real; nu este lângă sau deasupra drepturilor reale; este raportul de principiu între persoane și bunuri. Ea este o noțiu-

[18] S. Ginossar, *Droit réel, propriété et créance, élaboration d'un système rationnel des droits patrimoniaux*, L.G.D.J., Paris, 1960, *apud* J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 108-109.

[19] *Ibidem.*

[20] Pentru detalii, J. Carbonnier, *op.* și *loc. cit.*

ne fundamentală de drept care exprimă raportul prin care o persoană își face al său un bun sau un drept. După el, orice drept, altul decât dreptul de proprietate, constă într-un raport de obligație, drepturile obligaționale fiind obiecte de proprietate. Chiar dacă distinge proprietatea de drepturile reale care poartă asupra lucrului altuia și care constituie după el „o anomalie care privește atât regimul bunurilor, cât și regimul obligațiilor", Zenati păstrează distincția clasică dintre drepturile reale și drepturile de creanță[21]. El adaugă că proprietatea constituie raportul între persoane și toate formele de bunuri, lucruri corporale, obiecte incorporale, drepturi[22].

O recentă tentativă de clasificare deosebește între „drepturi cu realizare imediată" și care se referă la un raport imediat și fără a presupune intermedierea printr-o persoană imediată și „drepturi cu realizare mediată", care ar presupune un raport între titular și o persoană determinată. Dezmembrămintele dreptului de proprietate s-ar clasifica printre drepturile cu realizare mediată care sunt acordate de dreptul obiectiv prin intermediul unei activități și unei atitudini care pot fi cerute unei persoane[23].

30. Pentru Ch. Larroumet, dreptul real este o prerogativă care privește un lucru corporal, fie de manieră directă și imediată, ca la dreptul de proprietate; fie prin stabilirea unui raport între două patrimonii, ca la celelalte drepturi reale[24]. Drepturile reale nu se confundă totuși cu drepturile personale, pentru că, pe de o parte, obligația corelativă este o obligație reală al cărui regim juridic nu este același cu cel al obligației personale și, de altă parte, dreptul real însuși nu este supus aceluiași regim juridic ca dreptul personal; aceasta, deoarece el nu atribuie titularului său dreptul de gaj general asupra patrimoniului debitorului obligației reale.

Deși definiția formulată de Larroumet este inspirată de concepția lui Ginossar, totuși ea diferă, deoarece dreptul de proprietate este considerat ca fiind un drept real, și nu ca un drept absolut care scapă distincției dintre drepturile reale și drepturile personale și care nu ar fi amândouă decât drepturi relative. Distincția dintre drepturile absolute și drepturile relative nu trebuie negată, iar Ginossar nu are dreptate în a considera proprietatea ca un drept absolut. Rațiunea pentru care ea este un drept absolut este faptul că ea nu este un drept

---

[21] J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 326.

[22] F. Zenati et T. Revet, *Les biens*, 2e éd., PUF, Paris, 1997, p. 89; F. Zenati, *La nature juridique de la propriété, contribution à la théorie du droit subjectif*, thèse, Lyon, 1981.

[23] P. Hage-Chahine, *Essai d'une nouvelle classification des droits privés*, în R.T.D. civ., 1982, p. 705. Această clasificare a fost criticată, susținându-se că drepturile absolute și drepturile relative sunt rezultatul unei clasificări întemeiate tocmai pe modalitatea de realizare sau de exercitare, imediată sau mediată, a dreptului subiectiv (V. Stoica, *op. cit.*, p. 97; în același sens, G. Boroi, *op. cit.*, p. 58).

[24] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 12.

împotriva altuia, deoarece presupune o putere directă și imediată asupra lucrului. Cu toate acestea, se susține în continuare, nu trebuie să se ignore celelalte drepturi reale care sunt, sub aspectul regimului juridic, apropiate de cel al proprietății; „acesta este motivul pentru care le vom plasa în aceeași categorie, având totuși conștiința că ele nu se supun unității"[25].

31. *În doctrina germană* s-a afirmat că dreptul absolut (în analiza noastră, dreptul real) nu întemeiază raporturi juridice, ci instalează doar o stare latentă (*eine Latente Lage des rechtlichen Könnens und Sollens*) de „a putea" juridicește (adică de a realiza prerogativele prin dreptul absolut) și „a trebui" juridicește (adică toate celelalte persoane trebuie să nu stânjenească îndeplinirea prerogativelor titularului dreptului absolut). În această opinie, nu există raport juridic între titularul dreptului absolut și celelalte subiecte de drept. Se va naște un raport juridic numai când subiectul pasiv se individualizează prin faptul că aduce atingere dreptului subiectiv absolut[26]. Conform § 823 alin. (1) din *B.G.B.*, proprietarul va avea dreptul la repararea pagubei (*Schadenersatzanspruch*).

În orice caz, redactorii Codului civil german în anteproiectul de la 1888 au subliniat ritos opoziția dintre drepturile reale și drepturile personale; la fel ca și Codul civil saxon și Codul bavarez, acest anteproiect consideră drepturile reale ca fiind de sine stătătoare (*Selbständigkeit*). De aceea, dreptul real trebuie delimitat atât față de raportul obligațional, cât și de cel al familiei sau cel succesoral. Această concepție pare a rezulta și din faptul că prin decizia comisiei de redactare anteproiectul B.G.B. a fost împărțit în cinci domenii: partea generală, drepturile reale, dreptul obligațional, dreptul familiei și dreptul succesoral.

Un alt argument este tras din teza lui Savigny, care spunea că există numai două obiecte susceptibile de a fi dominate volițional (*Willensherschaft*), natura aservită (*unfreie Natur*) și alte persoane decât noi. Natura nu poate fi stăpânită de noi în totalitate, ci numai în anumite delimitări determinate în spațiu; o asemenea delimitare constituie un lucru și la acesta se referă dreptul real: dreptul asupra unui lucru. De altă parte, dominarea asupra altei persoane nu poate avea loc fără a-i atinge libertatea decât asupra anumitor conduite singulare ale acesteia: un asemenea raport de dominare constituie o obligație[27].

---

[25] *Ibidem.*

[26] D. Schwab, *Einführung in das Zivilrecht. Allgemeiner Teil*, 12. Auflage, C.F. Müller Verlag, Heidelberg, 1995, p. 81-83.

[27] W. Wiegand, în *Staudinger, 100 Jahre BGB – 100 Jahre Staudinger*, 13. Auflage, Sellier-de Gruyter, Berlin, 1999, p. 107.

32. În ce ne privește, așa cum am subliniat cu altă ocazie, opozabilitatea drepturilor reale (a drepturilor absolute) este extrem de generală și abstractă[28]. Este discutabil, așadar, faptul că între titularul dreptului real și toate celelalte persoane nedeterminate (subiectul pasiv universal) se stabilește un raport juridic prin care toate acestea din urmă au obligația generală negativă de a se abține să-i aducă titularului vreo atingere; dacă ar fi așa, s-ar crea pentru orice bun aflat în proprietate o rețea densă de obligații la nivel planetar. O asemenea interpretare ar lega fiecare persoană cu oricare altă persoană într-un număr infinit de raporturi juridice. Trebuie deci să recunoaștem că aceste raporturi juridice ar fi inutile. De aceea, credem că subiecții pasivi ai dreptului real nu sunt ținuți de o obligație propriu-zisă, ci de o îndatorire generală de a respecta proprietatea titularului dreptului absolut[29]. Acesta nu are un drept de a cere o prestație (pozitivă sau negativă) subiecților pasivi universali; este vorba mai degrabă de o situație în care titularul este îndreptățit să-și exercite prerogativele cu excluderea celorlalți. Este mai mult o regulă de conduită decât o veritabilă obligație și oricum ea nu este proprie drepturilor reale; se confundă această pseudo-obligație cu opozabilitatea drepturilor reale. Raportul juridic – și odată cu acesta obligația – se naște numai după încălcarea sau nesocotirea dreptului subiectiv absolut (dreptul real) de către un subiect pasiv determinat. De data aceasta este vorba despre un raport obligațional, un drept de creanță în care proprietarul (creditor al obligației) poate cere despăgubiri celui care i-a adus atingere dreptului de proprietate (debitor al obligației).

Cu toate acestea, pentru că o nouă concepție în materie nu s-a impus, în continuare vom respecta linia tradițională privind distincția dintre drepturile reale și drepturile de creanță.

În sfârșit, împreună cu alți autori[30], vom fi de acord că distincția dintre drepturile reale și drepturile personale urmează distincția dintre lucrurile corporale și lucrurile incorporale, pentru că, în timp ce dreptul real poartă asupra unui bun corporal, dreptul personal poartă asupra unui lucru incorporal[31].

---

[28] O. Ungureanu, *Manual de drept civil. Partea generală*, ed. a 4-a, Ed. All Beck, București, 1999, p. 52.

[29] Pentru sensul termenilor de *obligație* și *îndatorire*, de *îndatoriri generale* și *îndatoriri particulare*, iar, de altă parte, de datorie, a se vedea I. Albu, *Drept civil. Introducere în studiul obligațiilor*, Ed. Dacia, Cluj, 1984, p. 19; în orice caz, termenii de *obligație* și *îndatorire* nu sunt sinonimi; a se vedea și O. Ungureanu, *Drept civil. Introducere*, ed. a 8-a, Ed. C.H. Beck, București, 2007, p. 63-67.

[30] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 291.

[31] Există totuși o excepție, când o creanță ar putea constitui un lucru corporal; este cazul titlurilor la purtător. Acestea se caracterizează prin aceea că în cuprinsul documentului se indică numai persoana debitorului, iar titularul dreptului de creanță este persoana care se găsește în posesia documentului (a se vedea M.N. Costin, C.M. Costin, *Dicționar de drept civil de la A la Z*, ed. a 2-a, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 961). Astfel, persoana care prin tradițiune primește titlul va dobândi calitatea de creditor în locul cedentului. În

Totuși, dacă dreptul real poartă asupra unui bun corporal în sensul că titularul are o putere asupra sa, nu este mai puțin adevărat că dreptul real poate să presupună și un raport între persoane; excepție face dreptul de proprietate care se caracterizează printr-o putere directă și imediată asupra unui bun corporal. Dar celelalte drepturi reale presupun în mod obligatoriu un raport între două persoane; această împrejurare le face să se apropie de drepturile personale. Dar ele, așa cum arătam, spre deosebire de drepturile personale, nu pot purta decât asupra lucrurilor corporale, ceea ce nu este cazul drepturilor pur personale[32].

În concluzie, cum aceste drepturi nu pot purta decât asupra lucrurilor corporale, chiar dacă nu au aceeași structură cu dreptul de proprietate, ele își vor găsi locul în categoria drepturilor reale.

§3. Clasificarea drepturilor reale

33. Drepturile reale se clasifică în drepturi reale principale și drepturi reale accesorii[33]. Drepturile reale *principale* sunt acelea care au o existență independentă față de alte drepturi; deci ele nu depind de alte drepturi, cum ar fi, de exemplu, proprietatea, uzufructul etc.[34]

Sunt *drepturi reale principale*: dreptul de proprietate privată și dezmembrămintele acestuia și dreptul de proprietate publică, cu drepturile care se constituie pe temeiul acestui drept.

Drepturile reale *accesorii* sunt acele drepturi care depind de existența altor drepturi; de exemplu, dreptul de gaj sau ipoteca. Ele sunt accesorii drepturilor de creanță și sunt afectate garantării acestor drepturi.

---

acest caz, se admite că creanța este încorporată în titlu și, totodată, titlul însuși este cel care constituie creanța. Dar fiindcă titlul în el însuși este un bun corporal, iar creanța este încorporată în titlu, creanța este un lucru corporal. Iată cum explică profesorii Ciotola și Héleine această problemă: „Suportul devine atunci elementul fizic care permite dreptului personal să părăsească lumea abstractului pentru a intra în lumea concretă (...). Fenomenul acesta, cunoscut sub numele de încorporare a dreptului în titlu, permite drepturilor personale să devină bunuri corporale ale lumii fizice" (*idem*, *Théorie générale des droits*, Université de Montréal, 1974-1975, p. 14).

[32] Cum s-a spus: „Este vorba deci despre drepturi a căror natură este complexă, la jumătatea drumului între dreptul de proprietate și drepturile personale" (Ch. Larroumet, *op.* și *loc. cit.*).

[33] Unii autori, clasificând drepturile reale, fac trei distincții: a) drepturi reale principale și drepturi reale accesorii; b) drepturi reale mobiliare și drepturi reale imobiliare și c) distincția dintre dreptul de proprietate și drepturile reale asupra lucrului altuia (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 22-35).

[34] Cum s-a subliniat, „de principiu, sunt drepturi reale principale: dreptul de proprietate și dezmembrămintele acestuia" (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 24).

Dacă drepturile reale principale poartă asupra *materialității* însești a lucrului, fiind puse în serviciul titularului dreptului, drepturile reale accesorii poartă asupra *valorii pecuniare* a lucrului, această valoare fiind pusă deoparte în interesul titularului dreptului[35].

O altă clasificare deosebește drepturile reale prevăzute de Codul civil de drepturile reale prevăzute în alte acte normative[36].

34. *Drepturile reale principale* prevăzute de Codul civil sunt: dreptul de proprietate, care poate fi publică sau privată, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de uzufruct, dreptul de servitute și dreptul de superficie[37]; acestea sunt dezmembrămintele clasice ale dreptului de proprietate privată, indiferent cine este proprietarul acestei proprietăți[38]. Menționăm că *dreptul de proprietate publică* aparține statului și unităților administrativ-teritoriale, iar *dreptul de proprietate privată* aparține oricărui subiect de drept (inclusiv statul și unitățile administrativ-teritoriale).

35. *Drepturile reale accesorii* reglementate de Codul civil sau de alte acte normative sunt: dreptul de gaj sau de amanet, dreptul de ipotecă și privilegiile.

Dreptul de gaj este dreptul real constituit în favoarea creditorului asupra unui bun sau mai multor bunuri *mobile* ale debitorului sau ale unei terțe persoane (cu deposedare sau fără deposedare) și care conferă titularului său posibilitatea de a fi plătit cu prioritate din prețul obținut pe acel bun sau bunuri, față de alți creditori[39].

---

[35] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 68.

[36] A. Colin și H. Capitant clasificau drepturile reale principale în: a) dreptul de proprietate; b) drepturile reale asupra lucrului altuia (uzufructul, dreptul de uz și dreptul de locuință, servituțile și emfiteoza); *idem*, *op. cit.*, p. 106-107, nr. 88.

[37] În dreptul francez, în rândul dezmembrămintelor dreptului de proprietate este inclusă și *emfiteoza*, care reprezintă o închiriere de lungă durată (până la 99 de ani) care poartă asupra unui imobil și care conferă chiriașului un drept real (a se vedea *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, Paris, 1999, p. 221). Această instituție exista și în dreptul nostru. Codul civil, în art. 1415, dispunea: „Locațiunile ereditare astăzi în ființă cunoscute sub numele de emfiteoze, ori embatic (besman) se păstrează. Ele se vor regula după legile sub care s-au născut. Pe viitor ele nu se mai pot înființa".

[38] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 17.

[39] L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale ...* , p. 36; M.N. Costin, M.C. Costin, *Dicționar de drept civil (D-K)*, Ed. Lumina Lex, București, 1999, p. 361. Drepturile de gaj (*Pfandrechte*) în dreptul civil elvețian sunt drepturi limitate care supun un lucru sau un animal garantării unei creanțe, în sensul că, dacă prestația datorată nu este executată, creditorul gajist poate valorifica bunul grevat pentru a se îndestula cu prioritate (până la concurența creanței sale) din suma astfel obținută. Ele pot purta asupra unui mobil sau asupra unui imobil. Dreptul de gaj imobiliar (*Fahrnisepfand*) poate îmbrăca următoarele forme: *amanetul* (*das Faustpfand*), *dreptul de retenție* (*Retentionsrecht*) reglementat de art. 895

Dreptul de ipotecă înseamnă dreptul real constituit asupra unui *imobil* sau a unor *imobile* determinate aflate în proprietatea altei persoane, fără deposedare, care îi conferă titularului său (numit *creditor ipotecar*) posibilitatea de a urmări bunul în stăpânirea oricui s-ar afla și de a fi plătit, cu prioritate, din prețul acelui bun[40]. În opoziție, bunurile mobile, de regulă, nu pot fi ipotecate[41].

Privilegiile sunt drepturi reale aparținând unor creditori care, datorită calității și modului în care s-a născut creanța, pot obține plata datoriei cu prioritate din valoarea unor bunuri determinate ale debitorului, chiar înaintea unor creditori care au constituite garanții reale[42].

În rândul drepturilor accesorii este inclus uneori de doctrină și jurisprudență și *dreptul de retenție*; acesta dă posibilitatea celui ce deține un bun al altuia să nu-l restituie proprietarului până nu i se plătește tot ceea ce îi datorează în legătură cu acel bun. În acest caz, creditorul chirografar, având în gajul său general ansamblul patrimoniului debitorului său, are un contact direct cu un element concret din acest patrimoniu.

și urm. C. civ. elvețian care, în cazurile enumerate de lege, permite creditorului care are în posesie un bun aparținând debitorului să rețină acest bun și să-l valorifice în caz de neplată a creanței, *ipoteca mobiliară* (*die Fahrnisverschreibung*), care este un gaj asupra unui bun mobil care se naște fără transferul posesiei, dar prin intermediul înscrierii într-un registru. De partea cealaltă, drepturile de gaj imobiliar, potrivit art. 793 C. civ. elvețian, nu pot avea decât trei forme: *ipoteca* (*die Grundpfandverschreibung*), *înscrisul ipotecar* (*Schuldbrief*) și *înscrisul de rentă* (*die Gült*), fiecare dintre ele cu funcții distincte.

[40] L. Pop, *op.* și *loc. cit.*; C. Stătescu, C. Bîrsan, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. All, București, 1995, p. 329 și urm. În dreptul elvețian, ipoteca (art. 824-841 C. civ.), așa cum arătam, face parte din drepturile de gaj imobiliar; ea servește esențialmente pentru a garanta o creanță căreia îi este un drept real accesoriu; ea poate fi îndreptată împotriva proprietarului obiectului gajului sau împotriva unui terț; debitorul răspunde de datoria sa cu toate bunurile sale. Se reține o „ipotecă legală directă" atunci când dreptul de gaj ia naștere numai prin efectul legii [art. 808 alin. (3), de exemplu], iar ipoteca legală se numește „indirectă" atunci când legea nu face să se nască ipoteca însăși, ci dă unei persoane dreptul de a o obține de la proprietarul imobilului sau, dacă acesta refuză, de la judecător [art. 837 alin. (1) C. civ.]; pentru drepturile de gaj în dreptul german, a se vedea M. Wolf, *Sachenrecht*, 21. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2005, p. 381-399.

[41] A se vedea A. Sebeni, *Observații asupra adagiului* „les meubles n'ont point par hypothèque", în Culegere de studii *„In Honorem* C. Bîrsan și L. Pop", Ed. Rosetti, București, 2006, p. 350-375.

[42] Printre drepturile reale accesorii, dreptul francez recunoaște și *anticreza*, ca fiind o garanție reală care permite creditorului să ia în posesie un imobil și să-i impute anual fructele și veniturile mai întâi asupra profiturilor, apoi asupra capitalului creanței sale, până la stingerea acesteia din urmă (*Lexique de termes juridiques* ... , p. 37). *Anticreza* (gaj imobiliar) a fost desființată în dreptul nostru prin Legea contra cametei din 1931. Pentru o propunere de repunere în vigoare a textelor art. 1697-1703 C. civ. referitoare la anticreză, a se vedea I. Popa, *Despre gajul imobiliar (anticreza)*, în A.U.L.B. nr. 1-2/2002, p. 60-65.

36. Sunt apoi drepturi reale reglementate de alte acte normative decât Codul civil și ale căror subiecte sunt statul și unitățile administrativ-teritoriale:
– dreptul de administrare;
– dreptul de concesiune;
– dreptul de folosință;
– dreptul de folosință asupra unor bunuri imobile constituit în favoarea persoanelor juridice fără scop lucrativ[43].

§4. Drepturile de creanță (sau personale)

37. Acestea sunt drepturi subiective patrimoniale în temeiul cărora titularul lor sau subiectul activ, numit *creditor*, poate pretinde subiectului pasiv, numit *debitor*, ca acesta să dea, să facă sau să nu facă ceva; altfel spus, beneficiarul prestației este denumit creditor, iar îndatoratul debitor. Așadar, pentru realizarea lor, aceste drepturi presupun intervenția debitorului, care este o persoană determinată[44]. Drepturile de creanță mai sunt denumite adesea *drepturi personale*, în opoziție cu cele reale; aceasta, pentru a sublinia că ele sunt opozabile numai anumitor persoane (debitori)[45]. Ele sunt constituite din două

[43] Pentru darea în folosință a bunurilor proprietate publică, a se vedea. E. Chelaru, *Administrarea domeniului public ...*, *op. cit.*, p. 122-132.

[44] L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 32; alte definiții: „Dreptul personal este puterea recunoscută unei persoane de a cere ceva de la altă persoană". Dreptul personal nu dă în mod obligatoriu vocație la utilizarea unui lucru (Ch. Atias, *op. cit.*, p. 49); „Dreptul de creanță este puterea (facultatea) ce aparține unuia sau mai multor indivizi față de unul sau mai mulți indivizi determinați" (A. Colin. H. Capitant, *op. cit.*, p. 106, nr. 89). Acești autori celebri spun că de fapt caracteristica esențială a dreptului de creanță este aceea că el, constituind un element activ în patrimoniul titularului, corespunde în mod necesar unei datorii care este în sarcina debitorului și formează un element pasiv în patrimoniul acestuia. Dimpotrivă, titularul unui drept real nu lipsește pe nimeni de nimic; dreptul său nu sărăcește pe nimeni; el nu are nimic de cerut de la ceilalți oameni sau cel mult abținerea de a-l împiedica să săvârșească el însuși actele de uz și de folosință asupra lucrului care formează obiectul dreptului său (*ibidem*).

[45] În doctrina noastră s-a subliniat că utilizarea sintagmei „drept personal" nu este recomandabilă, deoarece ea poate genera confuzii, putându-se crede că nu ar fi vorba de un drept subiectiv patrimonial, ci de un drept nepatrimonial (drept personal nepatrimonial) – G. Boroi, *op. cit.*, p. 59. De altă parte, se învederează că prin drepturi personale se mai înțelege câteodată drepturile care nu se transmit moștenitorilor după moarte, cum este uzufructul și, de asemenea, drepturile pe care creditorii nu le pot exercita în numele debitorului prin acțiunea oblică (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. I, p. 526, nota 1). Totuși, neînțelegerea poate fi evitată dacă denumim drepturile personale nepatrimoniale drepturi extrapatrimoniale și, oricum, terminologia analizată este larg răspândită.

elemente: o *relație interpersonală* între creditor și debitor și un *element economic* care constă într-un drept al creditorului asupra patrimoniului debitorului, drept care se numește *gaj general*[46].

Raporturile juridice izvorâte din drepturile de creanță se numesc *raporturi de obligații*, deoarece dreptului de creanță îi corespunde o obligație. Dreptul de creanță apare, așadar, ca o putere juridică ce permite unei persoane (creditor) să ceară altei persoane (debitor) o prestație; el apare ca fiind o anumită supunere a unei persoane față de altă persoană[47] sau, cum s-a mai spus, el pune o persoană (debitorul) în serviciul creditorului. Desigur, lucrurile nu stau chiar așa, pentru că în caz de neexecutare a obligației patrimoniul debitorului este cel afectat. Altfel spus, creditorul chirografar (creditorul obișnuit) are un drept de gaj general asupra patrimoniului debitorului său, adică el are dreptul de a scoate bunurile, prin intermediul justiției, la licitație publică, iar din prețul obținut să i se plătească creanța sa. Prin această prismă, dreptul de creanță se înfățișează ca un drept la o fracțiune de patrimoniu. În cazul în care prețul care derivă din executarea silită a bunurilor debitorului este insuficient pentru a despăgubi toți creditorii chirografari, aceștia vor fi plătiți proporțional cu suma nominală a creanței lor. În acest sens, art. 1719 statuează: „Bunurile unui debitor servesc spre asigurarea comună a creditorilor săi și prețul lor se împarte între ei prin analogie, afară de cazul când există între creditori cauze legitime de preferință" (prin *analogie* a se înțelege *proporțional* cu valoarea creanțelor)[48].

§5. Comparație între drepturile reale și drepturile de creanță

38. Ceea ce unește aceste două categorii de drepturi este faptul că *ambele sunt drepturi patrimoniale*. Dar ele se deosebesc în primul rând prin *structura* lor: în dreptul real, o singură persoană în fața lucrului; în dreptul de creanță, două persoane legate printr-un angajament. Dreptul real fiind dreptul pe care o persoană îl are asupra unui lucru, studiul său conduce la lucruri, la

[46] O. Ungureanu, *Drept civil. Introducere ...*, p. 72. Într-o altă formulare, s-a spus că dreptul personal conține trei elemente: el presupune două persoane (un subiect activ și un subiect pasiv), iar legătura care le unește constituie al treilea element. Acest al treilea element este ceea ce unul așteaptă și ceea ce celălalt datorează; această componentă este extrem de variabilă de la un drept personal la altul (Ch. Atias, *op. cit.*, p. 50).

[47] Sorgintea acestui raport o găsim în dreptul roman, unde, dacă debitorul nu îndeplinea prestația datorată, devenea obiect al dreptului de proprietate al creditorului.

[48] În opinia unor autori, o altă caracteristică a drepturilor personale este *omogenitatea* lor; ea provine din aceea că toate creanțele sunt reductibile la același numitor *monetar*, fie că de la origine au avut obiectul în bani, fie că, având la origine un alt obiect, sunt susceptibile de a fi convertite în daune-interese ca urmare a neexecutării obligației (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 70).

bunuri; dreptul de creanță, fiind dreptul pe care o persoană îl are împotriva altei persoane (aceasta din urmă fiind obligată față de prima), implică studiul obligațiilor.

În aparență, ele sunt asemănătoare; bunăoară, un uzufructuar și un locatar care locuiesc obișnuit o casă. În realitate, cele două drepturi au o *natură* foarte diferită: uzufructuarul are dreptul de folosință, pe când locatarul are dreptul pe care închiriatorul i l-a dat de folosință. Așadar, unul are un drept real, celălalt un drept de creanță.

39. Alte deosebiri:

39a. *În privința subiectelor*: la drepturile reale, subiectul activ este determinat, în timp ce subiectul pasiv este nedeterminat (universal), pe când la drepturile de creanță, ambele subiecte (creditor și debitor) sunt determinate din capul locului;

39b. *În privința conținutului obligației*: drepturilor reale le corespunde îndatorirea generală și negativă de a nu face nimic de natură a aduce atingere exercițiului dreptului, pe când drepturilor de creanță le corespunde obligația subiectului pasiv (determinat, numit debitor) de a da, a face sau a nu face ceva ce ar fi putut face în lipsa acestei obligații;

39c. În principiu, drepturile reale sunt *absolute*, în sensul că sunt opozabile *erga omnes*, pe când drepturile de creanță (fiind o relație strânsă între două persoane) sunt *relative*, adică sunt opozabile numai debitorului (*inter partes*)[49]; în principiu, ele nu sunt opozabile terților care pot să nu le cunoască existența. Dar, așa cum am mai arătat, trebuie întotdeauna să distingem între efecte și situația juridică creată[50]. Astfel, dreptul de creanță este relativ, în sensul că efectele sale sunt obligatorii pentru părți, sunt opozabile lor; raporturile cu terții nu implică efectele produse, dar aceștia au îndatorirea generală de a respecta *situația juridică* creată, deci, sub acest aspect, opozabilitatea dreptului

[49] Pe drept cuvânt s-a spus: „afirmația că dreptul real este absolut, pe când cel de creanță este relativ trebuie nuanțată" (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 19). Se mai afirmă că opozabilitatea *erga omnes* nu este un element esențial al drepturilor reale, din moment ce se admite și existența unor drepturi reale „inopozabile" terților, precum și a unor drepturi personale „opozabile" terților (cazul creanțelor reale, adică al obligațiilor *propter rem*, ori al privilegiilor, în special cele imobiliare), deosebit de faptul că, în sens larg, orice drept sau situație juridică este opozabilă oricărei persoane (M. Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară. Introducere în publicitatea imobiliară*, vol. I, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 29, nota 1).

[50] O. Ungureanu, *op. cit.*, p. 171; E. Chelaru, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale* ..., p. 11.

de creanță este *erga omnes*[51]. Se cuvine să subliniem că opozabilitatea *erga omnes* a dreptului real se manifestă numai sub formă negativă (nimeni nu este îndreptățit să stânjenească prerogativele titularului), nu și sub formă pozitivă, în sensul de a da sau a face ceva; se poate deci spune că dreptul real are o *latură pozitivă* (puterea de dominare asupra lucrului) și o *latură negativă* (excluderea terților).

39d. Drepturile reale, spre deosebire de drepturile de creanță, sunt mai energice în realizarea lor; ele prezintă două importante prerogative, și anume: dreptul de urmărire și dreptul de preferință.

Dreptul de urmărire reprezintă posibilitatea recunoscută titularului dreptului real de a pretinde și urmări bunul care formează obiectul dreptului său din mâna oricui s-ar afla în mod nelegitim, aceasta, pentru că el este opozabil terților; bunăoară, proprietarul unui bun imobil îl poate revendica de la orice deținător (în materie mobiliară, dreptul de urmărire este, în general, paralizat prin art. 1909 C. civ.) sau uzufructuarul poate cere folosința obiectului uzufructului de la orice persoană, inclusiv de la proprietar. În opoziție, titularul dreptului de creanță nu poate pretinde decât debitorului său executarea obligației[52].

Dreptul de preferință constă în posibilitatea titularului dreptului real de a-și realiza cu prioritate dreptul său față de titularii altor drepturi sau, într-o altă formulare, înseamnă puterea titularului de a exclude de la utilitățile bunului pe toți acei care nu se pot prevala decât de un drept de creanță sau de un drept real posterior. De exemplu, dacă vânzătorul este insolvabil, cumpărătorul lucrului nu va trebui să împartă cu creditorii acestuia valoarea bunului cumpărat, deoarece, devenind proprietar, el are un drept real care este preferabil tuturor drepturilor de creanță; sau, într-un alt exemplu, creditorul ipotecar – grație dreptului său real – va fi plătit înaintea creditorilor chirografari, iar cei mai vechi creditori ipotecari înaintea celor mai recenți (*prior tempore, prior jure*). Va trebui însă să recunoaștem, așa cum s-a subliniat în doctrină, că dreptul de urmărire și dreptul de preferință sunt prerogative specifice drepturilor reale accesorii, și nu drepturilor reale principale[53].

---

[51] Pentru detalii, a se vedea I. Deleanu, *Părțile și Terții. Relativitatea și Opozabilitatea efectelor juridice*, Ed. Rosetti, București, 2002, p. 225 și urm.

[52] § 985 și § 986 din *B.G.B.* stabilesc că proprietarul poate cere restituirea lucrului de la orice altă persoană care nu este îndreptățită să-l dețină; § 823 statuează că cine aduce atingere proprietății fără drept, cu intenție sau din culpă, este obligat la repararea prejudiciului. În doctrina germană s-a apreciat că drepturile reale au o *latură pozitivă*, care constă în puterea dominantă a titularului asupra obiectului de drept, și o *latură negativă*, care constă în excluderea terților și pretențiilor împotriva terților pe care le poate formula titularul în caz de tulburare (D. Schwab, *op. cit.*, p. 65-67).

[53] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 23-24; L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 35; „Urmărirea și preferința sunt prerogative comune tuturor drepturilor reale numai sub aspect

39e. În cadrul drepturilor reale este necesar ca lucrul să fie chiar de la început *existent și individualizat*, pe când la drepturile de creanță această condiție nu contează, pentru susținerea raportului juridic fiind suficiente cele două subiecte de drept. De exemplu, poți fi creditorul unor bunuri de gen neindividualizate, nu însă și proprietarul lor, decât după momentul individualizării lor.

39f. Titularul unui drept real poate, în principiu, să-l abandoneze prin voința lui unilaterală (art. 477 și art. 646 C. civ.); el este singur și lucrul depinde numai de el. Din contră, creditorul nu poate să renunțe unilateral la creanța sa, îi trebuie și acordul debitorului.

39g. Din punctul de vedere al *duratei lor*, drepturile reale pot fi perpetue (dreptul de proprietate și dreptul de servitute) sau pot să aibă o durată mai mare de timp, în timp ce drepturile de creanță au, de regulă, o durată limitată[54].

39h. Așa cum arătam, dacă dreptul real poartă asupra unui lucru corporal, apoi dreptul de creanță poartă asupra unui lucru incorporal. În adevăr, dacă admitem că dreptul de creanță presupune executarea unei prestații de către o altă persoană, înseamnă că el poartă întotdeauna asupra unui lucru incorporal, prestația fiind o activitate a altuia; desigur, prestația poate să se refere la un lucru corporal. Dar chiar așa fiind, dreptul nu poartă asupra lucrului corporal decât prin intermediul activității pe care o altă persoană trebuie să o desfășoare pentru a-l satisface pe titularul dreptului[55].

39i. În ce privește *publicitatea* lor, drepturile reale imobiliare, pentru a putea produce efecte și față de terți, sunt supuse formalităților de publicitate, în timp ce drepturile de creanță, de regulă, nu au nevoie de o formalitate specială, fiind opozabile terților ca simple situații juridice; dacă drepturile personale sunt

---

procesual, nu și sub aspect substanțial"; confuzia care s-ar putea crea rezultă din confundarea planului substanțial cu cel procesual (pe larg, V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale ...*, *op. cit.*, p. 102-103). Totuși, această chestiune pare a fi controversată, deoarece, de exemplu, E. Gaudemet susține că din obligația negativă a drepturilor reale rezultă cele două consecințe (dreptul de urmărire și dreptul de preferință) (*idem, op. cit.*, p. 4), în timp ce Colin și Capitant atașează aceste două drepturi drepturilor reale accesorii (*idem, op. cit.*, p. 108, nr. 91).

[54] În acest sens, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 22.

[55] În doctrină s-a subliniat că în realitate lucrurile incorporale nu sunt altceva decât activitatea umană, cu excepția drepturilor în ele însele (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 318).

supuse publicității spre a fi opozabile terților, prin aceasta ele nu devin drepturi reale, ci rămân drepturi de creanță[56].

39j. Drepturile reale sunt *limitate* ca număr la cele expres reglementate de lege, părțile neputând crea prin voința lor alte drepturi reale; desigur, nimic nu împiedică legiuitorul să creeze alte drepturi reale; cu atât mai mult, această regulă nu suferă excepții când este vorba despre drepturile reale accesorii. Cu toate că au existat discuții aprinse pe această temă, considerăm că voința privată nu poate crea tipuri noi de drepturi reale[57]. Explicația rezidă în aceea că

[56] M. Nicolae, *op. cit.*, p. 29.

[57] Unii autori, dimpotrivă, consideră că enumerarea drepturilor reale din Codul civil și din alte legi nu este limitativă și admit libertatea creării de alte drepturi reale. Ei spun că nu există nici un text de lege care să interzică crearea altor drepturi reale decât cele expres recunoscute de lege, dacă ele nu sunt contrare dispozițiilor de ordine publică. Se susține în continuare că art. 543 C. civ. fr. (art. 479 C. civ. român), care statuează: „Poate avea cineva asupra bunurilor, sau un drept de proprietate, sau un drept de folosință, sau numai servitute", nu este exhaustiv. Mai mult, nimic nu limitează diversitatea drepturilor de folosință dincolo de uzufruct, uz și abitație, care constituie singurele drepturi de folosință expres reglementate de Codul civil. Se invocă în sprijinul acestei opinii și o veche hotărâre (*Caquelard*) a Curții de Casație din 1834, care a consacrat principiul libertății de creare de drepturi reale; ea a statuat că nici o lege „nu exclude diversele modificări și descompuneri de care dreptul de proprietate este susceptibil" (a se vedea *Caquelard c. Lemaine*, Req. 13 février 1834, în H. Capitant, Fr. Terré, Y. Lequette, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, tome 1, 11e éd., Dalloz, Paris, 2000, p. 311-312). În sfârșit, constituirea de noi drepturi reale de folosință pentru exploatarea sau uzul aerului, apei, a diverselor instalații și echipamente și a proprietăților succesive în timp (spațio-temporale) pare a fi de conceput și reprezintă modalități de valorificare economică a bunurilor. Conchid: „nimic nu pare să interzică, de exemplu, constituirea de drepturi reale de folosință a unui lac pentru a se practica pescuitul sau numai pentru a te bronza la soare; poți «vinde vântul» fără a fi totuși escroc" (J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 47-48). Și în doctrina noastră mai veche s-a susținut opinia că ele pot fi înmulțite la infinit, opinie motivată de art. 479 C. civ., care ar fi pur enunciativ și care trebuie analizat în legătură cu art. 969 C. civ., care consacră principiul autonomiei voinței; de altă parte, că nu se vede de ce constituirea de noi drepturi reale ar fi împotriva ordinii publice (N.Em. Antonescu, *Prescripția în dreptul civil*, Tip. România Nouă, București, 1926, p. 46; D. Alexandresco, *Explicațiunea ...*, p. 225).

S-a pretins că limita libertății altuia pe care o presupune dreptul real ar interzice crearea sa *ex nihilo*. S-a replicat că drepturile reale nu se supun unui principiu de legalitate, în sensul că numai legea le-ar putea crea. Avândul cauză are libertatea să suporte micșorarea dreptului care îi este transmis de autorul său din cauză că acesta a consimțit altuia un drept real. Dar în acest caz nu mai există crearea *ex nihilo* a unui drept real, ci diminuarea unui drept real preexistent, ceea ce demonstrează că chestiunea creării *ex nihilo* nu prezintă nici un interes pentru drepturile reale principale. Se mai învederează că în jurisprudența franceză această problemă nu s-a pus pur și simplu pentru că nu s-a simțit nevoia, de unde rezultă că interesul său practic este nul (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 33).

Un alt autor, adept și el al lui *numerus clausus*, spune că ar exista o dificultate de a inventa drepturi reale, combinațiile cele mai dese reducându-se la coproprietăți sau pro-

drepturile reale sunt opozabile *erga omnes* și că terții nu trebuie să fie surprinși de existența unor drepturi reale necunoscute. Drepturile de creanță, dimpotrivă, sunt *nelimitate*, părțile putând conveni asupra creării altora (*contractele nenumite*). Așa cum s-a arătat, ele se pot naște din orice acte juridice și chiar din orice fapte juridice (licite sau ilicite)[58].

Totuși, considerăm că este posibilă o limitare sau o extensie a prerogativelor drepturilor reale existente. În adevăr, printr-o convenție se poate modifica în plus sau în minus un drept real creat prin lege; se pot deci crea noi obligații reale pornindu-se însă de la drepturile reale existente[59]. Ar fi vorba despre raporturile dintre un proprietar și cel care beneficiază de un drept real care poartă asupra bunului aparținând acestui proprietar. De pildă, proprietarul suprafeței solului renunță, pentru el însuși și pentru avânzii săi cauză cu titlu particular, să ceară o indemnizație concesionarului unei mine din subsol atunci când această indemnizație este prevăzută de lege; sau, într-un alt exemplu ilustrat în doctrina franceză, cazul unei servituți când proprietarul, în acord cu

---

prietăți alternative (de exemplu, asupra helești eului unul va avea dreptul să pescuiască doi ani, celălalt – după asanare – să cultive solul timp de un an). Discuția a atins o oarecare amploare în 1984, când o curte de apel din Franța a calificat drept uzufruct dreptul de afișare asupra unui imobil în coproprietate pe care proprietarii originari și-l rezervaseră pentru totdeauna. Curtea de Casație (civ. 18 janvier 1984) a cenzurat această calificare, statuând: acesta nu putea fi un uzufruct, din moment ce dreptul nu era viager; nici servitute, din moment ce el nu a fost conceput în interesul fondului; nici proprietate, pentru că nu absorbea utilitățile bunului; înseamnă că, implicit, s-a recunoscut un drept real *sui generis*. Fr. Zenati, care a reluat dezbaterile, s-a pronunțat hotărât pentru ca lista drepturilor reale să rămână închisă, pecetluită prin lege (J. Carbonnier, *op. cit.*, p 76-77).

Reamintim că în dreptul german și dreptul elvețian tipurile de drepturi reale (*Typengebundenheim*) sunt limitativ enumerate de lege. Astfel, în dreptul elvețian, aceste drepturi reale sunt: proprietatea, servituțile, serviciile funciare și drepturile de gaj. Un alt drept real constituit în afara acestor categorii va fi lovit de nulitate (de exemplu, o emfiteoză, recunoscută de altfel în dreptul francez). În corelare cu acest principiu apare unul derivat, în sensul că, atunci când legea definește conținutul unui drept real, părțile nu mai sunt libere să-l modifice (*fixarea tipului – Typenfixierung*). Bunăoară, nu este posibil să se eludeze regulile privind dreptul de abitație (art. 776 C. civ.) creând o servitute personală neregulată cu același conținut, dar cesibilă și transmisibilă; sau constituirea unei sarcini funciare nu se va putea face decât dacă sunt întrunite condițiile art. 728 alin. (3) C. civ. elvețian.

[58] S-a spus, cu îndreptățire, că nu numai numărul, ci și conținutul juridic al drepturilor reale este, de regulă, stabilit prin lege, cu excepția cazurilor în care legea lasă voinței omului posibilitatea de a stabili acest conținut, cum se întâmplă în cazul servituților stabilite prin fapta omului și în cazul dreptului de superficie (V. Stoica, *op. cit.*, p. 104).

[59] În doctrina noastră s-a subliniat, pe drept cuvânt, că excesul de obligații *propter rem* trebuie să fie evitat (V. Stoica, *op. cit.*, p. 106).

titularul dreptului real, înțelege să limiteze strict exercitarea acestei servituți, dincolo de ceea ce este prevăzut de lege[60].

În sfârșit, există în *numerus clausus* o rațiune puternică ce poate fi surprinsă în câteva idei. În primul rând, acesta contribuie la publicitatea drepturilor reale; cu cât sunt mai puține drepturi reale, cu atât este mai ușor să fie făcute publice și, deci, cunoscute. În al doilea rând, *numerus clausus* asigură o anumită claritate și chiar previzibilitate a drepturilor reale care favorizează astfel opozabilitatea față de terți. În al treilea rând, această regulă împiedică unele drepturi să golească proprietatea de substanța sa (îndeosebi în materie imobiliară). În al patrulea rând, *numerus clausus* înlesnește aplicarea unor principii proprii unei anumite categorii de drepturi reale; apoi, acest principiu are și un anumit rol moral, nepermițând crearea anumitor drepturi care pot constitui o veritabilă aservire a proprietarului grevat.

În virtutea acestor constatări, *numerus clausus* poate fi definit ca fiind principiul conform căruia autonomia privată a părților în materie de drepturi reale este limitată doar la drepturile enumerate de lege, sub sancțiunea nulității actului (pentru imposibilitate obiectivă și juridică a încheierii lui).

39k. Pe marginea acestor comparații, mai putem reține că drepturile reale principale nu sunt supuse riscului deprecierii monetare, pe când drepturile de creanță care au ca obiect o sumă de bani sunt afectate de acest hazard. De remarcat însă că drepturile reale accesorii nu rămân în afara deprecierii monetare; bunăoară, ipoteca nu garantează decât împotriva insolvabilității, nu și împotriva devalorizării monetare[61].

În concluzie, apare dificil de surprins printr-o singură trăsătură esența distincției dintre aceste două drepturi; ar fi nevoie, pentru a nu greși, să apelăm la mai multe criterii. Totuși (poate puțin temerar), vom spune că esențial pentru dreptul real rămâne faptul că titularul său poate direct să rețină totul sau o parte din utilitățile economice ale bunului, în timp ce dreptul de creanță presupune în primul rând o activitate a altuia pentru a-l satisface pe titularul dreptului; dreptul real presupune, în primul rând, o relație între persoană și lucru, în vreme ce dreptul de creanță presupune o relație interpersonală[62].

---

[60] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 33; C. Bîrsan consideră că este de conceput limitarea drepturilor reale prin manifestarea de voință a titularului unui drept real (*idem, op. cit.*, p. 20).

[61] Pentru unele teorii care neagă distincția dintre drepturile reale și drepturile de creanță, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 107-111.

[62] S-a subliniat că ceea ce predomină în dreptul de creanță este ideea de raport între două persoane (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. I, p. 526).

§6. Categorii juridice intermediare

În această categorie considerăm că sunt incluse obligațiile *propter rem*, obligațiile *scriptae in rem* și drepturile intelectuale[63]; ele sunt intermediare, deoarece nu pot fi considerate nici drepturi reale, dar nici drepturi de creanță[64].

Obligațiile *propter rem* și cele *scriptae in rem* sunt obligații reale. Acestea reprezintă o *categorie intermediară* între drepturile reale și drepturile de creanță[65].

40. Obligațiile *propter rem* (denumite și obligații reale de a face sau *drepturi reale in faciendo*) sunt îndatoriri care decurg din stăpânirea unui bun și obligă la îndeplinirea unor sarcini în legătură cu acel bun (de aceea se numesc *propter rem*)[66]. Obligațiile reale – care se referă, de regulă, la stăpânirea unui bun – se caracterizează printr-o opozabilitate mai mare decât drepturile de

[63] Fără a detalia, amintim că în dreptul civil helvetic există așa-numita categorie de *drepturi care prezintă o analogie cu drepturile reale*, când mai multe drepturi sau situații juridice se apropie, sub anumite aspecte, de drepturile reale. Ele sunt: a) *obligațiile numite reale* (*Realobligationen*) și presupun obligații în care debitorul și/sau creditorul sunt desemnați prin dreptul real pe care îl au asupra unui bun sau animal ori prin posesia pe care o au asupra acestui bun; ele se pot naște din lege (de pildă, obligația coproprietarului de a contribui la cheltuielile de întreținere a bunului comun) sau dintr-o convenție (de exemplu, obligații accesorii legate de o servitute); b) *drepturile personale consolidate* (*die persönliche Rechte mit verstärker Wirkung*); c) *drepturile de apropriere* (*die Aneigungsrechte*); d) *expectativele de drepturi reale* (*Antwortsrecht*); a se vedea, pentru detalii, P.H. Steinauer, *op. cit.*, 1, p. 47.

[64] Unii autori, sub secțiunea „Drepturi patrimoniale atipice", tratează obligațiile reale, drepturile reale asupra bunurilor incorporale, drepturile potestative patrimoniale (a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 113-138); în doctrină s-a mai afirmat că sunt patrimoniale și alte drepturi care nu prezintă caracteristicile unui drept real sau de creanță, cum ar fi dreptul de opțiune succesorală, dreptul de opțiune achizitivă, dreptul de a invoca prescripția extinctivă etc. și care pot fi incluse în categoria *drepturilor potestative* sau *secundare* (M. Nicolae, *Prescripția extinctivă*, Ed. Rosetti, București, 2004, p. 446-456).

[65] S-a sesizat că: „obligațiile reale sunt o simplă alterare a obligațiilor civile propriu-zise, fără a împrumuta însă, cu adevărat, trăsături ale drepturilor reale" (V. Stoica, *op. cit.*, p. 113).

[66] I. Lulă, *Privire generală asupra obligațiilor* „propter rem", în Dreptul nr. 8/2000, p. 18. Obligația reală mai este definită ca „obligația care apasă asupra debitorului care este ținut numai în calitate de deținător al unui lucru determinat. Debitorul este scutit de ea prin abandonarea lucrului" (*Lexique des termes juridiques sous la direction de S. Guinchard et G. Montagnier*, 12e éd., Dalloz, Paris, 1999, p. 363); sau, cum s-a mai reținut, ea este "o sarcină, o constrângere sau o prestație impusă care nu apasă asupra persoanei decât pe motivul calității sale de proprietar al unui bun. Aceste sarcini apasă succesiv asupra tuturor celor care devin proprietarii lucrului: ele se transmit oricărui cumpărător" (Ch. Atias, *op. cit.*, p. 59).

creanță și mai restrânsă decât a drepturilor reale[67]. În adevăr, ele sunt opozabile nu numai deținătorului actual al bunului, ci și deținătorilor ulteriori, pe când obligația corelativă drepturilor reale este opozabilă *erga omnes*. Aceasta este distincția esențială dintre obligațiile *propter rem* și drepturile reale[68].

Aceste obligații se transmit oricărui deținător al bunului și încetează pentru cel care nu mai deține bunul. Aceste obligații sunt de două feluri: *legale* (de exemplu, situația dobânditorului unui imobil ipotecat care va trebui să achite toate datoriile care-l grevează ori art. 592 C. civ. care obligă coproprietarii unui zid comun să contribuie la repararea sa) și *convenționale* care se nasc prin acordul părților (de pildă, exemplul clasic, obligația pe care și-o asumă proprietarul unui fond aservit, atunci când se constituie o servitute de trecere, de a efectua lucrările necesare exercitării servituții etc.). O astfel de obligație este *propter rem*, deoarece ea se va transmite odată cu fondul aservit, fără a mai fi nevoie de o nouă convenție[69]. Această obligație, în loc de a ține de persoană și de patrimoniul ei, este legată de un bun. Ea nu apasă asupra debitorului decât pe motivul proprietății sale asupra lucrului sau al deținerii acestuia. Dacă proprietarul înstrăinează lucrul, obligația reală se transmite dobânditorului cu titlu particular; el se poate elibera de această obligație abandonând bunul.

41. În legătură cu domeniul de aplicare a obligațiilor *propter rem*, în doctrină există două curente: primul, potrivit căruia obligațiile reale pot exista numai în legătură cu drepturile reale, ca accesorii ale acestora; secundul, conform căruia obligațiile reale pot exista în toate cazurile în care stăpânirea sau dobândirea unor bunuri implică îndeplinirea unor obligații de a face[70]. Această din urmă opinie pare dominantă, cel puțin în doctrina noastră. Apartenența la una sau alta dintre cele două curente nu este lipsită de consecințe. Astfel, dacă obligațiile *propter rem* ar fi concepute numai ca accesorii ale unui drept real, ele ar fi în numărul limitat fixat de legiuitor sau, dimpotrivă, nelimitat, dacă am accepta teza (discutabilă) că voința privată poate crea asemenea drepturi. Dacă am admite că obligațiile *propter rem* ar fi conexe stăpânirii sub orice titlu a unor bunuri, sfera existenței lor ar fi mult mai largă.

Totuși, nu trebuie să vedem pretutindeni obligații *propter rem*. Așa, bunăoară, nu recunoaștem în obligația proprietarului de terenuri agricole situate în

---

[67] L. Pop, *op. cit.*, p. 24. S-a observat că expresia *obligații reale* oferă prilej de echivoc și din acest motiv este preferabil să fie numite numai *obligații propter rem* (Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 632).

[68] Această obligație nu corespunde unui drept real, deoarece ea nu incumbă oricărei persoane, ci numai proprietarului sau deținătorului acestuia (C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 21).

[69] I. Albu, *op. cit.*, p. 65-70.

[70] *Ibidem*.

extravilan de a urma o procedură specială în cazul vânzării (prevăzută de art. 5 și urm. din Legea nr. 54/1998, în prezent abrogată) o obligație *propter rem*; este doar o procedură de publicitate pentru exercitarea dreptului de preemțiune și, în același timp, o limitare a dreptului de proprietate[71]. Tot astfel, interdicția de a înstrăina un teren (art. 32 din Legea nr. 18/1991) sau un apartament (art. 9 din Legea nr. 112/1995) care nu sunt, în opinia noastră, decât limitări ale dreptului de proprietate[72]. De asemenea, situația prevăzută de art. 15 alin. (1) din Legea nr. 193/1996 privind vânătoarea și protecția fondului cinegetic (abrogată) era o servitute cinegetică de natură administrativă, și nu o obligație *propter rem*[73]; aceasta, pentru simplul motiv că obligația *propter rem* nu poate fi decât pozitivă, și nu negativă[74]. Dar este o obligație *propter rem* cea prevăzută de art. 15 alin. (8) din Legea nr. 407/2006 privind vânătoarea și protecția fondului cinegetic, care stabilește: „Proprietarii și deținătorii de terenuri cu orice titlu, precum și executanții de lucrări de orice natură pe terenurile din fondurile de vânătoare sunt obligați să ia măsurile prevăzute de lege pentru protecția faunei cinegetice și a mediului său de viață și răspund pentru pagubele pe care le produc acestora prin acțiuni ilicite săvârșite cu intenție sau din culpă".

În acest context, trebuie să deosebim obligațiile legale *propter rem* de natură civilă de cele care au o natură administrativă. În acest sens, în doctrină s-a subliniat că, în principiu, obligațiile *propter rem* instituite prin lege nu sunt obligații civile, ci obligații care au o natură administrativă; de pildă, cele prevăzute de art. 74 din Legea nr. 18/1991, care prevede obligația pentru deținătorii de terenuri agricole de a asigura cultivarea acestora și protecția solului, art. 15 alin. (2) din Legea nr. 103/1996 privind fondul cinegetic (în prezent abrogată), art. 45, art. 48 și art. 52 din Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (abrogată), art. 64 și art. 69 C. silvic (abrogat)[75], art. 59 din Legea apelor nr. 107/1996[76].

---

[71] În sens contrar, I. Lulă, *op. cit.*, p. 18; V. Stoica, *op. cit.*, p. 120-121.

[72] În același sens, V. Stoica, *op. cit.*, p. 122.

[73] Acest text de lege statua: „Deținătorii cu orice titlu ai terenurilor pe care se arondează fonduri de vânătoare, persoane fizice sau juridice, sunt obligați să permită exercitarea vânătorii, aplicarea măsurilor de protecție a vânatului, precum și amplasarea instalațiilor și amenajărilor vânătorești provizorii, dacă prin acțiunile lor nu afectează folosința de bază a terenurilor".

[74] În sensul că ea poate fi și negativă, I. Lulă, *op. cit.*, p. 8; L. Pop, *op. cit.*, p. 29. Pentru unele deosebiri între obligațiile *propter rem* și servituți, a se vedea *infra*, nr. 554-557.

[75] Menționăm că, potrivit art. 17 noul C. silvic (Legea nr. 46/2008, publicată în M. Of. nr. 238 din 27 martie 2008), proprietarii fondului forestier au o sumă de obligații (*propter rem*), precum: să realizeze lucrările de regenerare a pădurii; să realizeze lucrările de îngrijire și conducere a arboretelor; să execute lucrările necesare pentru prevenirea și combaterea bolilor și dăunătorilor pădurilor; să asigure întreținerea și repararea drumurilor forestiere pe care le au în administrare sau în proprietate etc.

[76] V. Stoica, *op. cit.*, p. 117-118.

42. Obligațiile *scriptae in rem* corespund unor drepturi de creanță, dar sunt, totodată, strâns legate de stăpânirea unor bunuri imobile de către o altă persoană decât proprietarul lor. Obligația *scriptae in rem* îl angajează și pe proprietarul lucrului în această calitate, dar ea lasă să subziste obligația debitorului originar. De pildă, în caz de vânzare a unui imobil ipotecat; debitorul care și-a ipotecat imobilul pentru a obține un împrumut nu este eliberat, chiar dacă cumpărătorul imobilului are obligația de a-l despăgubi pe creditorul ipotecar. Sau într-un alt exemplu, potrivit art. 1441 C. civ., cel ce dobândește proprietatea asupra unui imobil închiriat sau arendat[77] are obligația să respecte contractul de închiriere sau de arendare până la expirarea termenului pentru care a fost încheiat. Proprietarul actual al bunului este un terț în raport cu părțile contractului de închiriere sau arendare; pentru acest motiv, se spune că asemenea obligații sunt opozabile terților. În cazul în care locațiunea unui imobil este mai mare de trei ani, opozabilitatea față de terți este condiționată de notarea contractului de locațiune în cartea funciară, potrivit art. 19 alin. (1) pct. C lit. a) din Legea nr. 7/1996[78]. Dar această opozabilitate nu este *erga omnes* ca în cazul drepturilor reale, ci numai față de respectivii dobânditori[79].

43. În categoriile intermediare pot fi incluse și *drepturile intelectuale* (numite uneori *proprietăți incorporale* sau *proprietăți intelectuale*)[80]. Ele nu sunt nici drepturi reale, nici drepturi de creanță; ele nu se exercită nici asupra unui lucru, nici împotriva unei persoane[81]. Așadar, ele constituie o categorie particulară de drepturi. Obiectul lor este imaterial, deoarece constă într-o activitate intelectuală a titularului lor (literară, artistică sau științifică). Potrivit art. 1 din Legea nr. 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe, dreptul de autor asupra operei literare, artistice sau științifice, precum și asupra oricăror asemenea opere de creație intelectuală este recunoscut și garantat în condițiile legii. Acest drept este legat de persoana autorului și comportă prerogative de ordin moral și patrimonial; adică, un drept *patrimonial*, care este dreptul de a trage folos din exploatarea operei, un drept *extrapatrimonial*, numit și *drept moral* al autorului, în virtutea căruia acesta este liber de a nu divulga opera sa sau de a-i

---

[77] Pentru detalii privind contractul de arendare, a se vedea L. Lefterache, Cr.M. Crăciunescu, *Legea arendării nr. 16/1994. Comentată și adnotată*, ed. a 2-a, Ed. All Beck, București, 2000, p. 39-48.

[78] V. Stoica, *op. cit.*, p. 124.

[79] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 20.

[80] „Proprietățile intelectuale își păstrează eterna lor tinerețe, plină de vitalitate, speranța dezvoltării" (Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. XI).

[81] Într-o altă formulare, s-a spus că ele sunt aproape de dreptul de proprietate asupra unui lucru corporal din anumite puncte de vedere, dar se disting net de acesta din alte puncte de vedere, deoarece nu poartă asupra unui lucru corporal (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 293).

aduce modificări. Se poate spune că autorul are un drept real, de proprietate asupra operei în materialitatea ei și, totodată, un drept patrimonial prin valorificarea, exploatarea operei respective.

Deoarece aceste drepturi au fost construite după modelul drepturilor reale, uzanța le-a denumit *proprietăți*; aceasta, pentru că le apropie de proprietate caracterul exclusivității[82]. De aceea, vom întâlni denumirea de „proprietate intelectuală", „proprietate artistică", „proprietate industrială". Toate aceste drepturi constituie veritabile *proprietăți incorporale*.

În sfârșit, vom menționa că unii autori pun în rândul categoriilor intermediare (deci a drepturilor de creanță amalgamate cu drepturile reale) dreptul de retenție, iar obligația *propter rem* este asimilată cu situația terțului dobânditor al unui imobil ipotecat[83].

Practică judiciară

1. Acțiunea introdusă de vânzător contra primului cumpărător pentru rezoluțiunea vânzării pe motiv că nu s-a achitat prețul (actul fiind simulat) – cu toată caracterizarea legii – are un caracter mixt, întrucât se invocă atât un drept personal de creanță ce conduce la rezoluțiunea contractului, cât și un drept real ce conduce la restituirea imobilului liber de orice alt drept real ce s-ar fi constituit de cumpărător. Discuțiunea ar fi numai în ce privește competența care pare a fi indicată de caracterizarea expresă a acestei acțiuni cuprinsă în art. 1368 C. civ. (*Trib. Dorohoi, s. I, dec. nr. 115 din 17 aprilie 1923, în C. Hamangiu, N. Georgean, op. cit., vol. III, p. 486*).

---

[82] La noi, Legea din 1923 asupra proprietății literare și artistice (redactată de C. Hamangiu) asimilează dreptul autorului cu o proprietate propriu-zisă, pentru că în art. 2 spune că toți autorii de opere intelectuale se vor bucura de dreptul exclusiv de a le publica, „ca de o proprietate a lor" (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 88). Actualmente, sediul materiei este Legea nr. 8/1996, dar și alte acte normative.

[83] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 73; alți autori consideră dreptul de retenție ca un *drept real de garanție imperfect* (C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 410; L. Pop, *Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Lumina Lex, București, 1998, p. 454). Despre dreptul de retenție, a se vedea și M. Gaiță, *Unele considerații privind dreptul de retenție*, în S.D.R. nr. 1-2/2000, p. 93-99; A. Sebeni, *Scurte considerații teoretice asupra dreptului de retenție*, Supliment la revista P.R. nr. 1/2003, p. 164-177; M. Voicu, *Contribuția jurisprudenței la crearea dreptului civil. Dreptul de retenție*, în Culegere de studii „*In Honorem* C. Bîrsan și L. Pop", *op. cit.*, p. 170-216; A. Pélissier, *Possession et meubles incorporels*, Dalloz, Paris, 2001, nr. 69-175, p. 37-81.

Capitolul III

NOȚIUNEA DE BUN. CLASIFICAREA BUNURILOR[1]

§1. Noțiunea de bun. Considerații filozofice și sociologice. Definiție

44. Între ființă și avere, între persoană și bunuri există o legătură naturală, psihologică, economică, sociologică pe care dreptul o înregistrează și o reglementează.

Încă din Roma antică dreptul cunoaște *persoanele* și *bunurile*. În adevăr, cea mai importantă diviziune juridică este cea care deosebește persoanele de bunuri. Noțiunea de bun este o construcție a spiritului specifică dreptului, creată anume pentru a înțelege și modela realitatea înconjurătoare[2]. Dacă deosebirea dintre persoană și bun este indiscutabilă, tot așa de evidentă este legătura dintre ele. Nu există bun fără persoană, deoarece nu există drept fără titular.

Codul civil consacră bunurilor Cartea a II-a, intitulată „Despre bunuri și despre deosebitele modificări ale proprietății" (art. 461-643). Alte codificări vorbesc despre lucruri [Cartea a III-a din Codul civil german intitulată *Sachenrecht* (Drepturile reale), § 854-1296] și dau termenului de lucru (*Sache*) un sens juridic, spre deosebire de *Dinge* (obiect)[3]. Codul civil elvețian reglementează

---

[1] Cu toate că diviziunea bunurilor ține de obiectul derivat al raportului juridic civil (Partea generală a dreptului civil), unde de fapt este studiată, deoarece cel mai adesea această noțiune este examinată lapidar, o analiză a drepturilor reale comportă o tratare distinctă și detaliată a noțiunii de bun; de fapt, și alți autori împărtășesc această structură.

[2] „Geniul dreptului este de a fi sesizat diversitatea realității prin intermediul acestui cuplu nedisociabil (persoană-bun, acest *tête a tête*), cu prețul unei fantastice munci de abstractizare" (Ch. Caron, H. Lécuyer, *op. cit.*, p. 14).

[3] Potrivit § 90 din *B.G.B.*, lucrurile, în sensul Codului civil german, sunt numai obiectele *corporale* („*Sachen in Sinne des Gesetzes sind nur körperliche Gegenstände*"); în același fel definește lucrurile și dicționarul *Creifelds* și adaugă că ele pot fi percepute din realitate prin simțurile noastre și pot fi posedate; dar nu sunt lucruri, de exemplu, aerul atmosferic sau apa mărilor (Creifelds, *Rechtswörterbuch*, 13. Auflage, C.H. Beck, München, 1996, p. 1051). De altă parte, bunuri în accepțiunea art. 61 C. civ. austriac (*ABGB*) sunt toate lucrurile care se disting de persoană și sunt destinate pentru a fi întrebuințate de om („*Alles, was von der Person unterschieden ist, und zum Gebrauche der Menschen dient, wird im rechtlichen Sinne eine Sache gennant*"). Codul civil elvețian (*CCS*) întrebuințează și el (după modelul german) noțiunea de lucru în sens corporal; astfel, art. 713 dispune că

drepturile reale în Cartea a IV-a, art. 641-792; Codul civil spaniol, în Cartea a II-a, art. 333-347, cuprinde clasificarea bunurilor[4].

Așa cum se poate observa, există o surprinzătoare deosebire în ceea ce privește determinarea noțiunii de lucru în marile codificări ale secolelor al XIX-lea - al XX-lea; ea ține în cea mai mare măsură de criteriul corporalității, dar și de unele curente doctrinare care au putut influența legiuitorii. Sesizăm, de o parte, că pentru primele mari codificări moderne (Codul prusac de la 1794, Codul Napoleon din 1804 și *A.B.G.B.*-ul austriac din 1811) conceptul juridic de „lucru" se identifică cu acela de „obiect de drept", iar, de altă parte, codificările germanice de la începutul secolului al XX-lea (*B.G.B.*-ul german de la 1900 și *C.C.S.*-ul de la 1907), în care noțiunea de lucru înseamnă „obiect corporal"; dacă în cazul primelor codificări noțiunea de lucru are un sens larg, în cazul secund această noțiune are un sens restrâns.

45. Codul nostru civil nu dă o definiție a bunurilor. Ele sunt însă lucrurile văzute în drept[5]. Pentru că lucrurile sunt utile omului procurându-i avantaje, ele se numesc în drept *bunuri*[6] (decanul Cornu spunea că „bunurile

proprietatea mobiliară are ca obiect lucrurile care se pot transporta de la un loc la altul (...); proprietatea acestor bunuri nu se transferă decât prin predarea lor. Articolul 810 C. civ. italian statuează lapidar: „Sunt bunuri lucrurile care pot să formeze obiectul drepturilor"; de asemenea, art. 333 C. civ. spaniol: „Toate lucrurile care sunt sau pot fi obiect de apropriere se consideră bunuri mobile sau imobile". În sfârșit, proiectul Codului civil român de la 1940, inspirându-se parțial din Codul elvețian, dispune în art. 553: „Sunt lucruri obiectele corporale, precum și orice energie ce reprezintă o valoare economică, care pot fi obiectul unui drept".

Bunul Milk. Termenul „Milk" constituie în limba arabă un adjectiv: este calitatea sau atributul unui lucru, și nu al unei persoane; este calitatea în virtutea căreia un bun devine obiectul aproprierii private. Bunul Milk este astfel un bun *„Mamlouk"*, adică un bun apropriat. Proprietarul, *Rab El Mal* sau *Malik*, nu poate fi în acest caz decât o persoană privată. Această precizare lingvistică are o mare importanță pentru sesizarea bunului Milk în gândirea musulmană. Noi suntem obișnuiți să gândim dreptul de proprietate pornind de la individ. Or, musulmanii, dimpotrivă, situează în lucruri obiectul central al științei dreptului (M. El Shakankiri, *La notion du „bien" dans la philosophie juridique musulmane*, în *Archives de philosophie du droit*, tome 24, Sirey, Paris, 1979, p. 72-73). Pentru unele detalii privind definirea dreptului musulman, sursele și școlile sale, precum și o comparație între conceptul de lege în dreptul musulman și cel occidental, a se vedea S.A. Abu-Sahlieh, *Raporturi între drept și religie în lumea arabo-musulmană și influența acestora în Elveția*, în R.R.D.P. nr. 5/2007, p. 135-212.

[4] A se vedea *Codigo civil*, Edicion actualizada, Septiembre de 2007, Editorial Tecnos, Madrid, 2007.

[5] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 77.

[6] *Etimologie*: bun derivă de la latinescul *bona, bonus*; în franceză *bien*, în italiană *beni*, în engleză *good*, în germană *Sache*, în spaniolă *bien*. Se poate spune că pentru drept noțiunea de *lucru* poate fi luată în sensul unei bucăți delimitate în spațiu din natura înconjurătoare. Potrivit *DEX*-ului (ediția 1984), *lucru* înseamnă tot ceea ce există (în afară de

sunt bune"); noțiunea de „bun" s-a conturat pornind de la cea a lucrurilor lumii fizice. În orice caz, bunurile nu au importanță decât dacă sunt raportate la om, dacă sunt utile omului, iar acesta poate să și le apropriе sub forma unor drepturi[7]. Drepturile sunt acelea care fac legătura dintre om și lucru.

Dacă, de regulă, lucrurile sunt bunuri, totuși, coincidența nu este perfectă. În adevăr, nu toate lucrurile sunt bunuri, deoarece nu toate lucrurile pot fi apropriate; sunt lucruri care prin natura lor nu pot fi apropriate (*res communes*), cum ar fi: aerul, lumina, razele soarelui, marea etc. Folosința lor este comună, dar, juridic vorbind, ele nu sunt bunuri. Pe de altă parte, nu toate bunurile sunt lucruri, prin lucru înțelegând tot ce se află în natură, perceptibil prin simțurile noastre și având o existență exterioară. În adevăr, dreptul cunoaște categoria *bunurilor imateriale*. Bunăoară, drepturile subiective care sunt recunoscute ca bunuri de Codul civil în clasificarea pe care o face în bunuri mobile și bunuri imobile. Dar, după cum s-a observat, imaterialitatea (sau incorporalul) a invadat sfârșitul secolului al XX-lea prin progresele științei, respectiv prin informatică, electronică, internet; energia s-a substituit materiei; are loc intrarea în lumea juridică a unor obiecte care nu există material. Aceasta i-a făcut pe unii juriști să remarce că astăzi opoziția nu mai este între mobile și imobile, ci între imaterial și material. Totuși, alți juriști au susținut că trebuie să se nuanțeze amploarea fenomenului, deoarece gândirea juridică prea adesea include în realitățile imateriale ceea ce nu ar trebui inclus[8]. Oricum, așa cum vom arăta, distincția bunuri materiale (corporale) - bunuri imateriale (necorporale) dobândește în societatea contemporană o importanță din ce în ce mai mare; ea pune în lumină adevăratul concept de *bun*. Așadar,

---

ființe) și care este conceput ca o unitate de sine stătătoare (p. 150); termenul de lucru este polisemantic. *Chose* (în franceză) și *Sache* (în germană) se revendică din *cosa* (din vechea franceză a secolului al IX-lea), respectiv *sakka* (în vechea germană) și avea sensul de litigiu. Este la fel cu englezescul *thing* și suedezul *sakir*, care desemnau la origine atât litigiul, cât și instanța. Abia mai târziu (secolele XIII-XIV) ele au dobândit sensul material de obiect, dar în paralel cu cel de litigiu (A. Dufour, *Notion et division des choses en droit germanique*, în *Archives de philosophie du droit. Les biens et les choses*, tome 24, Sirey, Paris, 1979, p. 108).

[7] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 81; Gh. Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil*, ed. a 10-a, revăzută și adăugită de M. Nicolae și P. Trușcă, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 94.

[8] P. Catala, în *La matière et l'énergie*, observa: „Adevărul este că simțurile noastre sunt oarbe și surde față de instrumentele de detectare și de măsurare de care dispune știința. Materialitatea lucrurilor nu încetează la frontierele invizibilului, ale neauditivului, ale impalpabilului. În determinarea lumii senzoriale trebuie să se integreze mașinăriile care leagă și decuplează proprii noștri receptori. De aceea, afirmațiile actuale ale juriștilor despre imaterial și dematerializarea bunurilor suferă de un antropomorfism anacronic. Ceea ce se numește imaterial este un dincolo de simțurile noastre, pe care însă aparate mai subtile le impun înțelegerii noastre și prin care se pot constata efectele, dacă nu esența. Este vorba despre fenomene, și nu despre pure idei" (*apud* Ch. Caron, H. Lécuyer, *op. cit.*, p. 4).

vom putea reţine dintr-un început că, dacă nu toate lucrurile sunt bunuri şi nici toate bunurile nu sunt lucruri, un principiu rămâne: toate bunurile sunt corporale sau incorporale. Bunurile corporale aparţin categoriei lucrurilor, iar bunurile incorporale celei a drepturilor.

Pentru ca lucrurile să se transforme în bunuri nu interesează în primul rând natura lor intrinsecă, ci adaptarea lor la nevoile omului. Aşa se explică faptul că în clasificarea bunurilor pot să apară discordanţe cu realitatea lumii materiale[9].

Deosebit de aspectul lor benefic şi în antiteză cu denumirea lor (de *bunuri*), ele pot să prezinte şi un aspect malefic, pot fi pentru om un izvor al răului; de la agregatele în mişcare ale secolului al XIX-lea, la poluările centralelor nucleare; de la tubul de oxigen sau televizorul care poate exploda, trecând prin „vaca nebună" şi gripa aviară şi până la zăpada sau gheaţa care se rostogoleşte de pe acoperişul unei case[10]. De aici noţiuni ca fapta lucrului, viciul lucrului sau răspunderea pentru prejudiciile cauzate de lucruri şi mai nou riscul de dezvoltare[11].

---

[9] În concepţia art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenţia europeană a drepturilor omului, prin termenul de *bunuri* se înţelege dreptul de proprietate în sens mai larg decât cel reţinut în dreptul internaţional public; judecătorul european a lărgit domeniul de aplicare a dreptului de proprietate. *Lato sensu*, noţiunea de *bunuri* poate desemna „anumite drepturi şi interese constituind active" (Fr. Sudre, *Drept european şi internaţional al drepturilor omului*, Ed. Polirom, 2006, p. 376). Este considerat *bun* creditul bancar nerambursabil; tot astfel, *un câştig viitor*, dacă acesta a fost achiziţionat sau face obiectul unei creanţe exigibile (bunăoară, creanţa deţinută contra statului); de asemenea, *clientela* care se analizează ca o valoare economică. În schimb, speranţa de a vedea recunoscută supravieţuirea unui vechi drept de proprietate ce este de foarte mult timp imposibil de exercitat nu poate fi considerată un *bun* în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 (pentru detalii, M. Voicu, *Dreptul de proprietate. Doctrină şi jurisprudenţă a Curţii Europene a Drepturilor Omului*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 2003, p. 124-125 şi hotărârile citate); de asemenea, R. Rizoiu, *Evoluţia jurisprudenţei Europene a Drepturilor Omului în materia noţiunii de bun*, în Culegere de studii *„In Honorem* C. Bîrsan şi L. Pop", op. cit., p. 462-479. Într-un comentariu pe marginea unei speţe, s-a susţinut că actualmente în noţiunea de *bun* pot fi cuprinse şi autorizaţiile administrative indispensabile exerciţiului activităţilor profesionale, cum ar fi dreptul de plantare, licenţele pentru debitele de tutun şi băuturi alcoolice (a se vedea Th. Revet, *Propriété et droits réels*, în R.T.D. civ. nr. 4/2003).

[10] Nu ar trebui poate uitate pentru efectul lor nociv *„bunurile-kitsch"* care ne invadează astăzi şi despre care Hermann Broch spunea: „Toate perioadele istorice în care valorile suferă un proces de dezagregare sunt perioade de mare înflorire a *kitsch*-ului"; sunt scoase adesea în relief bunuri care trădează lipsa de bun gust (a se vedea *Istoria urâtului*, ediţie îngrijită de U. Eco, Ed. Enciclopedia Rao, Bucureşti, 2007, p. 391 şi urm.).

[11] Acesta din urmă înseamnă defectul unui produs, existent la momentul punerii acestuia în circulaţie, dar care a fost imposibil de detectat de către producător, datorită nivelului cunoştinţelor ştiinţifice şi tehnice din acel moment (pentru detalii, a se vedea J. Goicovici, *Riscul de dezvoltare*, în Dreptul nr. 6/2005, p. 13-47).

Se poate spune că există o viață a lucrurilor. „Bătrânețea" lucrurilor înseamnă starea lor de deteriorare. În epoca noastră însă, lucrurile înainte de a fi atinse de procesul de deteriorare (fizică) pot fi atinse de învechire ca noțiune psihologică (un costum de haine demodat) sau ca noțiune economică (o casă care nu mai corespunde normelor de construcție, chiar dacă nu este fizic deteriorată). Sunt apoi texte care stabilesc „moartea", pieirea lucrurilor, pentru a anunța astfel încetarea dreptului real sau a convențiilor care au ca obiect aceste drepturi (de exemplu, art. 557 C. civ. referitor la uzufruct, art. 636 C. civ. referitor la servitute etc.).

46. *Considerații filozofice privind lucrurile.* La întrebarea ce este un lucru, filozofii, știind că ea este o întrebare fundamental metafizică, au răspuns diferit. În cele ce urmează – având în vedere profilul juridic al lucrării – ne-am limitat numai la trei filozofi (străluciți); alegerea este poate riscantă, iar exegezele înfățișate prea rezumative, dar ele sunt, credem, suficiente pentru a incita cititorul și la consultarea altora[12].

46a. *Aristotel* (384-322 î.Ch.), meditând asupra virtuții și asupra a ceea ce el numea „punerea în lucru", veritabila valoare morală, cere a fi atestată printr-o înscriere în lumea lucrurilor[13]. Înainte de punerea în practică, valoarea morală nu poate fi decât potențială. Binele implică o trecere la efectivitate, iar efectivitatea, la rândul ei, o înfruntare cu realitatea lumii lucrurilor. Dacă mijloacele acestei efectivități lipsesc, virtutea corespunzătoare acestui tip de punere în lucru nu se va putea realiza. De exemplu, fără cheltuială, măreția (somptuozitatea) nu există. De asemenea, generozitatea intențională nu este suficientă pentru a fi liberal și tot astfel numai puritatea inimii nu ajunge pentru a-l face pe un om drept; liberalului îi trebuie bani pentru a face liberalități. De asemenea, nu poți fi curajos decât dacă circumstanțele îți oferă ocazia. De altă

[12] Această secțiune a fost realizată prin consultarea în special a următoarelor opere: Aristotel, *Eticii nicomahice a lui Aristotel*, București, 1944; I. Kant, *Critica rațiunii pure*, Ed. Științifică, București, 1969; G.W.Fr. Hegel, *Principii de filosofia dreptului*, Ed. Academiei, București, 1969; G. Romezer-Dherby, *Chose, cause et oeuvre chez Aristote*, p. 127-139; J.L. Gardies, *La chose et le droit sur la chose dans la doctrine du droit de Kant*, p. 139-151; S. Goyard-Fabre, *La chose dans „la prose de la vie" selon Hegel*, în Archives de philosophie du droit, tome 24, Sirey, Paris, 1979, p. 173-183.

[13] *Lucru* în limba greacă avea mai multe semnificații. El înseamnă mai întâi, într-un sens larg, ceea ce se face, ceea ce se întâmplă, deci o sarcină, o datorie; această sarcină poate fi dificilă: dar această sarcină poate fi înălțătoare și nobilă; în acest caz, noțiunea primește un sens politic și desemnează tot ceea ce atinge problemele publice, de exemplu, cetatea fiind problema tuturor este „lucrul" fiecăruia din noi. Pluralitatea de sensuri a cuvântului „lucru" pare să fi dispărut din conceptul filozofic modern de „lucru" care desemnează obiectul inert, ființa neanimată, fie că el este util sau nu (G. Romeyer-Dherby, *op. cit.*, p. 127).

parte, gravitatea morală a viciilor este măsurată astfel: avariția și prodigalitatea fiind două lipsuri, nici una din ele nu ar trebui, în principiu, să valoreze mai mult decât cealaltă. Or, Aristotel spune, dimpotrivă, că prodigul este moral superior avarului: primul de fapt este „util multora", în timp ce al doilea „nu este util nimănui, nici măcar sieși".

Punerea în lucru pe care o cere acțiunea morală desemnează de asemenea produsul industriei umane (de exemplu, încălțămintea și casa). Lucrurile iau aici figura a ceea ce Stagiritul numește – în opoziție cu bunurile sufletului – „bunurile exterioare". Aceste bunuri sub forma mărfurilor și proprietăților vor intra în relații de schimb în ansamblul pe care îl constituie comerțul. Aristotel abordează problema lucrurilor, în „Etica nicomahică", ca lucruri schimbabile și pune bazele economice moderne, ridicând în special problema valorii și distingând pentru prima dată între valoarea de schimb și valoarea de folosință.

În legătură cu schimbul și cu rolul jucat de monedă, Aristotel subordonează moneda lucrului. Lucruri ca încălțămintea sau casa, fiind lucruri esențial distincte, sunt calitativ diferite unele de altele și, deci, din acest punct de vedere, incomensurabile sau inegale. Dificultatea pe care o pune schimbul este deci de a le egaliza, adică de a le aduce la aceeași identitate. *Moneda* este atunci o măsură, o convenție capabilă să uniformizeze prin număr diferența de natură a lucrurilor. Prin preț, produsele vor putea să găsească un limbaj comun. Așadar, moneda intervine între mărfuri: ea este *mediatoare*. În locul neutru pe care ea îl instalează, caracterele proprii ale lucrurilor se anulează cu scopul ca acestea să fie interschimbabile. Totul depinde de puterea care i se recunoaște monedei sau mai degrabă de densitatea sa ontologică. Or, totul în analiza lui Aristotel arată că moneda nu are densitate ontologică și că *realitatea rămâne de partea lucrurilor* (s.n.). Expresia în bani a valorii lucrurilor nu exprimă adevărul lucrurilor; calitățile lor proprii nu pot fi ignorate. Moneda este un expedient comod, iar distincția mărfurilor pe care ea o operează este fictivă. Dacă banul este orice lucru, el nu este astfel decât în putere, nu în act; lucrurile exprimă simplu valoarea lor în bani, dar în fond rămân ele însele și intacte.

Aristotel condamnă specula, arătând că prin ea moneda își pierde rolul său de mijloc de schimb. Speculantul, de fapt, spune el, cu banii pe care-i are la început cumpără o marfă pentru a o revinde apoi mai scump; banul se găsește deci la cele două capete ale operațiunii, iar marfa la mijloc. Marfa, adică lucrul real, devine atunci mediator, ceea ce, după părerea sa, violează însăși natura schimbului. Schimbul normal se caracterizează prin transformarea unui produs în bani, care servesc apoi pentru cumpărarea altui produs; concluzionează spunând că adevărata bogăție nu este deloc banul, ci lucrul.

46b. *Im. Kant* (1724-1804). Filozoful de la Königsberg, în *Doctrina dreptului* (*Rechtslehre* din 1797), înfățișează o concepție iusnaturalistă cu privire la

lucru și la dreptul asupra lucrului. Pentru a-i măsura originalitatea, se cuvine să ne raportăm la poziția în materie a predecesorilor săi, Leibniz, Wolff și Achenwall.

Astfel, Leibniz a criticat împărțirea tripartită a *Institutelor* lui Gaius și cele ale lui Iustinian (*jus personam* – statutul persoanelor, *jus rerum* – statutul lucrurilor, *jus actionum* – organizarea juridică și procedura) încă din 1667 în *Nova methodus discendae docendaque jurisprudentiae*. Nu trebuie uitat că pentru romani noțiunea de lucru nu se confundă cu cea de lucru corporal, că obligațiile în particular aparțin ansamblului lucrurilor și că distincția dintre drepturile reale și drepturile personale este interioară drepturilor bunurilor.

Leibnitz reproșa acestei diviziuni că ține de domeniul faptului, în timp ce organizarea rațională a ordinii juridice ar fi trebuit să se sprijine pe concepte de drept precum cele de *putere* și de *obligație*. În construcția edificiului juridic, aceste două concepte trebuie să se impună cu atât mai mult cu cât, constată el, ele sunt reductibile unul la altul, numai cu ajutorul negației: *puterea* înseamnă simpla *non-obligație-de-a-nu*, iar obligația este *non-puterea-de-a-nu*.

Pe această bază leibniziană, Ch. Wolff și G. Achenwall vor constitui sistemul dreptului natural pe care îl vor publica și unul și altul în 1750 sub titlurile *Institutiones juris naturae et gentium* și *Jus naturae*. În prima parte, Wolff tratează drepturile și îndatoririle persoanei, fie că este vorba de sine însuși, de persoana celorlalți sau de cea a lui Dumnezeu, iar a doua parte privește proprietatea cu drepturile și obligațiile care decurg din aceasta. Dacă în primele două părți drepturile studiate țin de ceea ce s-ar putea numi *potentia* sau *potestas* simplă, în a treia parte tratează o formă particulară de *potestas* care este *imperium*, înțeles ca puterea de a obliga, *jus obligandi*. *Potestas* decurge din starea naturală; *imperium* nu se poate naște decât dintr-un contract sau un cvasi-contract. Această putere de a obliga va da naștere, pe de o parte, drepturilor familiei (*imperium privatum*) și, de altă parte, dreptului public (*imperium publicum, jus civitatis*).

În ce privește termenul de *lucru*, Achenwall și Wolff spun că, în măsura în care termenul de *drept* tinde să se reducă la sensul său subiectiv, cel de lucru tinde să se reducă la sensul său corporal: lucrurile exterioare, ființele corporale situate în afara noastră, adică substanțele situate în afara noastră care pot fi percepute prin simțul extern, sunt numite în sens juridic lucruri (uneori lucruri corporale) și astfel lucrurile sunt opuse persoanelor.

Immanuel Kant, reluând această teză a predecesorilor săi (și împotriva dreptului roman), a rezervat denumirea de lucruri numai lucrurilor corporale. Lucrul este, spune el, orice obiect al liberului arbitru care nu este el însuși înzestrat cu libertate; deci, la acea epocă, „lucrul" juristului era redus la obiectul fizic.

În continuare, vom reține că, dacă pentru Leibnitz conceptul fundamental de drept era cel al unei *puteri morale de a face*, primul termen al construcției kantiene este cel al unei *posesii inteligibile a unui obiect*.

Posesia inteligibilă se opune simplei *posesii empirice* sau *deținerii*. Aceasta, deoarece eu pot foarte bine să dețin un obiect asupra căruia nu am nici un drept și invers, să posed un obiect în drept fără ca totuși să-l dețin. Conceptul de *a avea*, scrie Kant, face abstracție de toate condițiile de spațiu și de timp și presupune numai ca obiectul să fie în puterea mea. *Al meu* conform dreptului, spune Kant, este acela de care eu sunt legat în așa fel încât folosința pe care altul ar putea-o face fără acordul meu m-ar leza. Dar această posesie inteligibilă nu este în mod esențial posesia unui *lucru*, ci a unui *obiect*; un obiect nu este în mod obligatoriu un lucru[14]. În posesia inteligibilă, Kant introduce orice drept subiectiv (patrimonial sau nepatrimonial).

În *Critica rațiunii pure*, Kant arată că există trei obiecte posibile ale posesiei și trei tipuri de drepturi subiective. Astfel: 1) categoriei de substanță îi corespunde *lucrul* (adică lucrul corporal), iar dreptul asupra lucrului corporal este un *drept real*; 2) categoriei de cauzalitate îi corespunde *prestația* (prestația altei persoane), iar dreptul la prestație este un *drept personal*; 3) categoriei de comunitate sau reciprocitate îi corespunde raportul de comunitate a ființelor libere care prin raporturi de reciprocitate constituie o societate de membri ai unui tot, de exemplu, viața familială și domestică. Pentru ultima dintre aceste trei situații căreia nu i se potrivește nici denumirea de drept real și nici cea de drept personal, Kant a fost nevoit să inventeze o nouă categorie: *drept personal conform unei modalități reale* (*auf dingliche Art persönliches Recht*). Așadar, Kant a inovat o a treia categorie pentru drepturile subiective nepatrimoniale care nu intrau nici în categoria drepturilor reale și nici în cea a drepturilor personale. Vom mai reține că pentru Kant dreptul subiectiv este posesia, *posesia inteligibilă a unui obiect*. De asemenea, mai reținem că în concepția lui Kant prin cuvântul *Sachenrecht* (*jus reale*) se înțelege nu numai dreptul asupra lucrului (*jus in re*), ci și ansamblul tuturor legilor care privesc *al meu* și *al tău* reale; ultimul cuvânt (reale) strecoară ambiguitate, deoarece în dreptul roman dreptul lucrurilor nu conține numai drepturile reale, ci și obligațiile.

46c. *Exegezele lui Hegel* (1770-1831). La întrebarea ce este un lucru, Hegel (la fel ca Platon), încercând să răspundă, ne spune că orice lucru este prezență: el este acolo. *Dar un lucru nu există decât singularizând universalul.* În individualitatea lui metafizică el există ca un ansamblu de determinări (culoare, greutate, întindere etc.) care sunt proprietățile sale.

[14] Kant utilizează pentru a desemna acest *obiect* cuvintele *Gegenstand* și *Objekt* și uneori chiar *etwas* (ceva); aceasta a ridicat serioase probleme traducătorilor. În orice caz, cuvântul *etwas* riscă să estompeze diferența dintre lucru și obiect. De altă parte, atunci când Kant precizează că obiectul posesiei este un obiect exterior, acest cuvânt înseamnă „distinct de subiectul însuși" (J.L. Gardies, *op. cit.*, p. 145).

Cum un lucru nu se înfățișează decât în ansamblul calităților sale, el nu este decât în măsura în care se raportează la ceea ce nu este el; bunăoară, pajiștea verde nu este pădure; ea nu este albastră. Determinările lucrului sunt negații; el este unitatea negativă a unui obiect. Această unitate este contradictorie în sine, deoarece calitățile care se unesc în unitatea lucrului se interpenetrează și se dizolvă unele în altele. Deci nici o calitate pozitivă nu se impune prin sine într-un lucru; dacă, de pildă, am o bucată de zahăr în fața ochilor, unde se termină materia sa, unde începe albeața sa și unde gustul său?

Determinările – negațiile unui lucru – se profilează în aparența sa. Noi îl sesizăm ca fenomen; deci el nu se conturează decât într-o relație care trimite la alt lucru. Vom spune, deci, că lucrul apare ca *exterioritate* prin raportare la *interioritatea* opusului său; că, de fapt, lucrul nu este lucru decât într-o perspectivă *de alteritate*. Un lucru este *celălalt* al ideii, după cum natura este *cealaltă* a spiritului. În ciuda aparențelor, ne găsim aproape de filozofia dreptului: exterioritatea lucrului îl desemnează ca neanimat, mort și străin spiritului. Există o goliciune esențială a oricărui lucru, deoarece, în perspectiva de alteritate în care se situează originar, totul în el este negație. În acest sens, Hegel spune: „lucrului îi lipsește lucrului". El este fără suflet, pură inconștiență, simplă necesitate exterioară a „vieții împietrite".

Universul dreptului are omul ca principiu, centru și scop. Pentru că omul este „voință în sine și pentru sine", adică o ființă liberă, care a luat cunoștință de libertate. Libertatea este confruntată cu lucrurile. În cotidianul vieții omul are avantajul inițiativei: el ia lucrurile, le modelează, le prelucrează, se folosește de ele și le apropriază, le transmite altuia; începe comerțul juridic. În momentul în care lucrul penetrează circuitul dreptului intervine radicala sa transfigurare.

În sânul universului juridic lucrul natural (în determinarea sa conceptuală) este exterioritatea: „ideea sub forma alterității". El este fără suflet, deci îi lipsește subiectivitatea. În fața lucrului „persoana" a cărei țintă este de a exista ca idee „trebuie să dea o sferă exterioară libertății sale". Ea atrage lumea lui *a avea*: omul își poate direcționa voința sa în orice lucru. „Orice lucru poate deveni proprietatea sa", bunul său, dar cu o condiție: ca lucrul pe care și-l apropriază să fie *Herrenlos* (*res nullius*), în alte cuvinte să nu fie subsumat voinței altuia, deoarece voința este un absolut din care nu se poate face un *negotio*. Din acest fapt lucrul dobândit primește o finalitate în care este încărcat cu o destinație pe care el nu o avea de la sine. De exemplu, fructul pe care îl culeg pentru a-l mânca devine aliment răspunzând nevoii mele alimentare. Astfel, sărăciei esențiale a lucrului natural i se substituie *sensul și valoarea teleologică* pe care voința mea a depus-o în el. Fructul devenit aliment pentru mine „are ca suflet voința mea"; el primește ceva din intimitatea mea. Altfel spus, s-a produs un fel de miracol grație unui transfer de voință: lucrul a dobândit un interior; el nu mai este simplă exterioritate. Pierzându-și indepen-

dența, el a dobândit un sens; dar suportându-și dependența, el găsește un scop substanțial.

Eu pot, spune Hegel, să-mi pun voința în orice lucru. Aceasta înseamnă mai întâi că eu nu o pot direcționa într-un *non-lucru* (într-un alt om sau în calitățile spiritului sau producției sale intelectuale). De aceea, formula dreptului roman conform căreia copilul era „bunul" tatălui său îi apare lui Hegel ca antijuridică. Apoi, aceasta înseamnă că orice lucru este pentru om un bun posibil, o proprietate virtuală. Puțin contează ce lucruri sau câte lucruri și le face ale lui; orice lucru este virtual un bun, iar actualizarea acestei virtualități este animarea lucrului prin finalitatea pe care i-o atribuie omul. Hegel chiar spune că „omul este stăpânul tuturor în natură". În toate formele aproprierii, stăpânirea juridică asupra lucrului constă în a conferi exteriorității naturale o interioritate spirituală, dar, simultan, pura subiectivitate se dizolvă în lucru pentru că subiectul se încarnează: bunul meu face parte din mine. Așa vom înțelege că un lucru devine bun propriu nu pentru că el primește de la subiect un scop sau un sens ori un suflet, ci pentru că se operează un schimb între voință și lucru. Acesta nu iese din indiferența sa naturală și nu dobândește sens juridic decât pentru că o subiectivitate renunță la puritatea ei.

Obiectul se spiritualizează, spiritul se obiectivează. Acest schimb dialectic subiect-obiect este revelator sub un dublu aspect: juridic și logic. *Juridic*, el pune în lumină caracterul exclusiv privat al oricărei proprietăți, deoarece obiectivarea voinței mele în lucru nu depinde decât de mine. De aceea, corpul meu este primul meu bun; dreptul de *habeas corpus* face superioritatea omului asupra animalului. Împotriva lui Platon și a tuturor socialiștilor, Hegel spune că la nivelul dreptului abstract ideea unei proprietăți colective sau comunitare este o contradicție în termeni. *Logic*, schimbul subiect-obiect arată că tot ce este juridic are în mod obligatoriu cele două fețe ale lui Janus și că ele se reflectă în mod dialectic într-un joc de oglinzi continuu, subiectul trimițând la obiectiv și obiectivul la subiect. Jocul contrariilor și stăpânirea contradicțiilor este firul director al dreptului.

În acest punct al analizei se observă că metamorfozarea juridică a lucrului poate să se producă după diversele modalități ale luării în posesie (*Besitznahme*): prin *prindere* (*Engreifung*), adică prin intermediul mâinii mele sau al unei unelte, care este supunerea cea mai simplă a bunului voinței mele; prin *modelare* (*Formierung*), care modifică forma naturală a bunului, de exemplu, atunci când eu ar un teren virgin cu scopul de a-l cultiva sau când domesticesc un cal sălbatic. Această modelare, după spusele lui Hegel, justifica până nu demult sclavia, chiar mai mult decât dreptul învingătorului; prin *marcaj* (*Bezeichnung*), care este o luare în posesie simbolică, bunăoară atunci când Columb a înfipt un drapel pe pământul pe care l-a descoperit. În sfârșit, posesia se îndeplinește prin *folosirea* bunului. Totuși, posesia nu înseamnă proprietate, deoarece aceasta implică actul de recunoaștere al altor persoane, cum o dovedește

contractul, și pentru că aparține în ultimă instanță statului sarcina de a o garanta. Hegel afirmă că din analiza sa rezultă că nu există decât *omonimie* între lucrul natural și lucrul juridic. Pajiștea sau casa sunt substanțial identice, dar semantic diferite în natură și în drept. Conjuncția identității lor și a diferenței lor face ca unul să fie *analogul* celuilalt; dar analogia înseamnă raport. Tratamentul dialectic al lucrului în drept se supune ritmului ternar atât de des întâlnit: *teză* – negarea lucrului; *antiteză* – pozitivitatea ofensivă a spiritului; *sinteză* – reconcilierea extremelor. Această metodologie ține de trei probleme.

O primă trăsătură a metodologiei hegeliene este refuzul ideii de drept natural („un ghiveci de bunătate, amiciție și entuziasm"). În adevăr, deoarece un lucru natural în imediatul său este negativ, el nu acoperă nici o juridicitate; un lucru nu este juridic prin natură, el devine astfel prin mediație. Hegel respinge deci ideea unui drept natural care să-și prelungească rădăcinile în apriorismul abstract și etern al unei stări de natură sau al unei naturi umane. Juridicitatea lucrului în folosința lui prin posesie sau prin proprietate nu este un dat imediat al naturii. Nici în natura lucrurilor, nici în natura umană, dreptul nu-și găsește principiul sau justificarea. Deci nu există drept decât construit, pozitiv; el este opera unei libertăți. Rațiunea dreptului nu este naturală; ea este spirituală; aproprierea lucrului este existența exterioară a libertății.

În sfârșit (fără a mai dezvolta), a doua caracteristică a metodologiei hegeliene este punerea în evidență a condițiilor de posibilitate a existenței exterioare a libertății sau a statutului juridic al lucrului, iar a treia trăsătură constă în a descifra juridicizarea lucrului ca simbol al vieții spiritului.

47. *Considerații sociologice.* Trecerea de la economia agricolă la economia industrială și apoi la cea post industrială a determinat o creștere a rolului bunurilor în viața individului; progresul științei a făcut să apară noi bunuri: atomii, undele, fluidele, microorganismele etc.[15]

Se pare că astăzi este necesar – mai mult decât altădată – să legăm regimul juridic al bunului asupra căruia poartă dreptul subiectiv de situația titularului acestui drept. Bunăoară, cu privire la imobile, o importanță crescândă o are solul, întreprinderea și locuința. S-a spus că pământul este mai rebel unei aproprieri absolute decât alte bunuri. În acest sens, Rezoluția adoptată de Conferința Națiunilor Unite asupra habitatului stabilea în 1976: „Pământul, datorită naturii sale unice și rolului crucial pe care-l joacă în viața umană, nu poate fi tratat ca un bun obișnuit, controlat de indivizi și supus presiunilor și eșecurilor pieții".

[15] Paradoxal, sărăcia a favorizat apariția de noi bunuri; se imită de multe ori bunurile existente, ceea ce caracterizează adesea domeniul „lucrurilor spiritului" (Fr. Terré, *Variations de sociologie juridique sur les biens*, în *Archives de philosophie* ..., p. 18).

În ce privește dreptul de proprietate, Durkheim, arătând că dreptul de proprietate al oamenilor nu este decât un înlocuitor al dreptului de proprietate al zeilor, a explicat trecerea lui de la unii la alții prin intermediul bunurilor. El mai adăuga: „în lucruri găsim originea dreptului de proprietate, iar lucrurile sunt cele pe care el le-a înălțat spre oameni"[16]. Durkheim pune în lumină relativitatea domeniului patrimonial și a celui al aproprierii reamintind: „Cercul obiectelor apropriabile nu este în mod obligatoriu determinat de constituția lor naturală, ci de sistemul de drept al fiecărui popor. Opinia fiecărei societăți este cea care face ca unele obiecte să fie susceptibile de apropriere, iar altele nu. Nu sunt considerate caracterele lor obiective, așa cum le determină științele naturale, ci maniera în care ele sunt reprezentate în spiritul public. Un lucru care ieri nu putea fi apropriat, astăzi este și invers"[17].

Bunurilor trebuie să li se adauge valoarea lor afectivă. În alte cuvinte, valorii de piață a bunurilor i se adaugă o valoare afectivă; în timpul vieții, bunurile participă la viața indivizilor, creându-se o legătură afectivă. Bunurile apar, așadar, ca mijloace de satisfacție și ca suport al unei investiții afective deloc de neglijat.

În prezent, societatea noastră este considerată ca fiind o societate de consum. Această situație este de natură a aduce o transformare de imagine a bunurilor. În timp ce altădată proprietatea bunurilor tindea să asigure proprietarului o autoritate și chiar un ascendent, în prezent se pare că se trăiește mai mult pentru a duce o viață agreabilă bucurându-te de bunurile dobândite. De multe ori, bunul nu mai constituie o valoare în sine, ci mijlocul de a dobândi alte bunuri în funcție de cerințele consumației personale. Totuși, dorința morbidă de a acumula în exces bunuri nu este estompată.

Se observă, de altă parte, incidența tot mai frecventă a unor bunuri, cum ar fi moneda. De aceea, se spune că cea mai mare parte a bunurilor vieții nu au importanță propriu-zis decât pentru cei care le au, în timp ce banul este la fel de important și pentru cei care nu-l au.

În sfârșit, sociologia juridică relevă trei dimensiuni fundamentale cu privire la bunuri și la patrimoniu, și anume: o *dimensiune personală*, care presupune acele bunuri foarte atașate de persoană a căror substanță poate fi mai mult sau mai puțin palpabilă (bunăoară, lezări sau avantaje care decurg din mediul social sau din educație); *dimensiunea familială*, care face o analiză a patrimoniului considerat prin intermediul relațiilor de familie. Sociologic există două modalități de circulație a bunurilor: schimbul (în cadrul pieții) și moștenirea (în cadrul familiei). Se apreciază că grupul familial îndeplinește un rol mai important în analiza situației persoanelor și a relațiilor lor cu bunurile;

[16] Em. Durkheim, *Leçons de sociologie*, 2e éd., Quadrige, PUF, Paris, 1955, p. 167 și urm.

[17] *Ibidem.*

dimensiunea diacronică ce acreditează ideea că familia înconjoară individul *prin* și *pentru* moștenire, că ea este deținătoarea latentă a patrimoniului (cel puțin sociologic), chiar dacă ea nu este dotată cu personalitate juridică. Familia satisface mai multe funcții, printre care organizarea unui circuit de transmitere a bunurilor; acesteia i se opune caracterul uni-funcțional al schimbului. Între schimb și moștenire, paralela poate fi: sincronism sau diacronism[18].

Într-o analiză mai mult sociologică și economică decât filozofică, Marx are în vedere în primul rând raporturile actuale între oameni cu privire la bunuri și ce anume ar putea deveni aceste raporturi într-un context social și istoric viitor. Omul este, în concepția sa, înainte de toate, un *homo faber* și numai apoi *homo sapiens*; el este astfel ținând cont de cadrul natural unde își desfășoară activitatea (climă, configurația solului, bogățiile naturale etc.). În acest context este studiat conceptul de bun în sensul economic și juridic al cuvântului.

Este *bun* în acest sens orice obiect material (material direct sau indirect) în măsură să satisfacă o nevoie umană: aerul atmosferic, un animal, o plantă, o parcelă de pământ, un curs de apă. Dar pentru ca acest obiect să fie într-adevăr un bun, el trebuie să fie rar; aerul atmosferic, de exemplu, nefiind în principiu rar, nu este decât în mod excepțional un bun. Raritatea, în calitatea de element al conceptului de bun, îi dă acestuia o *dimensiune socială*. Dată fiind mulțimea de indivizi, căutarea unui bun rar se face printr-o luptă cu ceilalți (luptă de clasă sau de grupuri sociale ostile). Apoi, cum nu există destule bunuri pentru toată lumea, trebuie nu numai să le apropriezi și să le păstrezi pentru tine, ci chiar să le acaparezi, privându-i astfel pe alții. Această dimensiune socială a rarității dă conceptului de bun un caracter eminamente dramatic, caracter care este vizibil în toată istoria noastră. Dacă raritatea ar fi naturală, ea ar putea conduce la cooperarea între membrii societății; dar cum ea este socială, nu poate da loc, în cele mai multe cazuri, decât luptelor, victoriilor și înfrângerilor, supraviețuirii unora și eliminării altora.

În concepția sa, nu există o singură categorie de bunuri, ci două: bunurile de producție (pe care le numește *mijloace de producție*) și bunurile de consumație; primele ar trebui să fie proprietate socială, în timp ce secundele trebuie să rămână în proprietate individuală[19]. Cert este că această concepție s-a dovedit a fi profund falimentară.

Lucrurile nu pot constitui subiecte de drept. Personalizarea lucrurilor aparține unei concepții rudimentare, primitive; ea este astăzi părăsită.

---

[18] *Ibidem.*

[19] Pentru detalii, K. Marx, *Capitalul*, vol. I, în K. Marx, F. Engels, *Opere*, vol. 23, Ed. Politică, București, 1966, p. 190 și urm. Sub această influență, în dreptul socialist principala împărțire a bunurilor era: bunuri mijloace de producție și bunuri obiecte de consumație individuală.

În relația om-lucruri, în sens larg, trebuie analizat și raportul omului cu natura[20]. Natura trebuie protejată împotriva loviturilor excesive pe care omul – în mod conștient sau nu – i le aduce. Această protecție aparține unui drept nou, dreptul mediului.

48. *Raportul dintre persoana fizică și lucru.* Corpul uman însuflețit nu este lucru în sensul analizat, deoarece el nu este în circuitul civil; corpul uman este persoana. Dar corpul uman neînsuflețit (cadavrul) este un lucru, însă în afara comerțului[21].

Personalitatea juridică este legată direct de corpul omului viu; personalitatea juridică este inerentă ființei umane. Ea este o aptitudine, o virtualitate a ființei umane încă de la naștere și încetează la moartea acesteia. De altă parte, personalitatea juridică a persoanei fizice este de o generalitate absolută și permanentă. Toate ființele umane au dreptul la personalitate juridică: „Fiecare are dreptul să i se recunoască personalitatea sa juridică oriunde s-ar afla" (art. 6 din Declarația Universală a Drepturilor Omului din 1948). Cum s-a spus: viața umană este singura condiție a personalității. Nu trebuie să confundăm personalitatea juridică cu capacitatea juridică; ele nu se suprapun, deși unii autori tind să îmbrățișeze această teză (alți autori pun semnul egalității între personalitatea juridică și capacitatea de folosință).

Astăzi, noi întrebări stârnesc un viu interes: care sunt drepturile pe care persoana le are asupra propriului corp? Este persoana un proprietar, un uzufructuar sau un uzuar asupra propriului corp?

Corpul uman în viață nu este un lucru, este persoana însăși; este vorba de *a fi*, nu de *a-l avea*. Persoana este fizică, iar corpul este persoana în carne și oase (*persoana încarnată*). Dreptul nu recunoaște persoanei fizice un raport cu ea însăși, de unde consecința: eu nu sunt proprietarul corpului meu din moment ce corpul meu sunt eu. Este adevărat că într-o opinie s-a spus despre corpul

[20] Domat, în *Lois civiles*, spunea că este mai legitim ca omul să stăpânească natura, dacă Dumnezeu a creat natura pentru folosul omului. În adevăr, Creatorul a spus ca omul să stăpânească peste peștii mării, peste păsările cerului, peste vite, peste tot pământul și peste toate târâtoarele care se mișcă pe pământ (*Geneza*, 1, 2, 26). Este notorie viziunea rousseauistă asupra stării naturale „când înainte de apariția societății omenești domneau virtutea, fericirea și libertatea" (trebuie să fi fost înălțător). Interesant este, așa cum remarca Ph. Malaurie, că J.J. Rousseau este astăzi actual prin energia cu care denunța corupția și prin promovarea unei morale ecologice (Ph. Malaurie, *Antologia gândirii juridice*, Ed. Humanitas, București, 1996, p. 140). Reamintim că în viziunea sa pământul se înfățișa numai cu fertilitatea lui naturală și era acoperit de păduri imense.

[21] Pentru dezvoltări și nuanțări, inclusiv pentru organele și țesuturile umane, O. Ungureanu, *Reflecții privind protecția corpului uman*, în P.R., Culegere de studii, Supliment 2004, p. 45-56. Se spune uneori că asistăm la o „patrimonializare" a persoanei atunci când ne referim la drepturile personalității și utilizarea medicală a componentelor corpului uman (Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 4).

uman că trebuie să fie considerat un lucru, dar nu un lucru oarecare (există și lucruri sfinte!). În orice caz, opinia majoritară vede în propriul corp un drept al personalității, unul din drepturile primordiale ale individului; s-a subliniat că nu putem vorbi de un drept subiectiv oarecare pentru a califica raportul persoanei cu corpul său[22].

Fără a detalia mai mult, deoarece această problemă am dezvoltat-o în dreptul persoanelor[23], este necesar să distingem între corpul uman în ansamblul său și elementele sale (organe, țesuturi și celule) și produsele sale (sânge, lapte de mamă, spermă etc.). Datorită progreselor uluitoare ale științelor medicale, acestea pot fi detașate de corp (în vederea prelevării și transplantului în scop terapeutic) și pot dobândi astfel caracterul de lucruri. Deoarece corpul uman are un caracter extrapatrimonial, tot astfel elementele sale au același caracter; altfel spus, ele nu pot face obiectul unui drept patrimonial și nu pot deveni *bunuri.*

În concluzie, vom reține că fiecare individ este într-o mare măsură stăpânul corpului său, măsură care este limitată de ordinea publică și bunele moravuri. Aceasta înseamnă că elementele corpului uman nu sunt cu totul indisponibile; individul poate să dispună de ele, dar numai cu titlu gratuit (a se vedea art. 144 din Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății – Titlul VI).

49. *Accepțiunile termenului de bun.* În vorbirea curentă, prin bun se înțelege orice lucru fizic care are valoare economică. În sens juridic, termenul de bun are două accepțiuni. *Stricto sensu*, sunt bunuri lucrurile care pot fi obiecte de drepturi și obligații patrimoniale; în acest sens, este preferabil de a se folosi termenul de *lucru*[24]. Așadar, în acest sens, bunurile sunt *lucruri materiale, juridic* apropriabile. Această concepție este apropiată de lumea concretă (este o concepție materialistă). *Lato sensu*, prin bunuri vom înțelege toate drepturile care dau posibilitatea de a trage un beneficiu dintr-un lucru[25].

---

[22] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 25; în același sens s-a spus: „Dacă omul acceptă să fie transformat *în lucru*, nu va mai exista speranță, iar sfârșitul speranței înseamnă sfârșitul civilizației" (Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 57); pentru noțiunile de bun și persoană, a se vedea și N. Reboul-Maupin, *Droit des biens*, Dalloz, Paris, 2006, p. 6-10.

[23] O. Ungureanu, *Persoana fizică*, în O. Ungureanu, C. Jugastru, *Drept civil. Persoanele*, ed. a 2-a, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 20-35.

[24] În doctrina noastră se afirmă că, în sens restrâns, *lucrurile* sunt numai cele neapropriabile, ele fiind distinse de bunuri; în sens larg, lucrurile cuprind în sfera lor și lucrurile neapropriate și pe cele apropriate, adică bunurile (V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 178, nota 30).

[25] *Bun*, în termeni de dicționar, înseamnă: 1) orice lucru în privința căruia pot exista drepturi și obligații patrimoniale; 2) orice elemente ale activului patrimonial al unei persoane (adică atât lucrul propriu-zis, cât și drepturile referitoare la lucrul respectiv). Și într-o accepțiune și în alta, bunul constituie o valoare economică (M.N. Costin, C.N. Costin,

Bunurile, în sens larg, sunt esenţialmente drepturi care au o valoare economică, dar care nu presupun în mod obligatoriu suportul material al unui lucru corporal (aceasta este o concepţie abstractă)[26].

Aşadar, conceptul de „bun" se aplică drepturilor care poartă asupra bunurilor şi deopotrivă drepturilor de creanţă. Deci, într-un anumit sens, şi dreptul de creanţă este un bun care poate fi obiect de proprietate, dar nu al unei proprietăţi obişnuite. Ar fi vorba de o noţiune mai largă a proprietăţii, înţeleasă ca „titularitate a unui drept"[27]. De precizat că accepţiunea largă a termenului rezultă din cuprinsul art. 461-474 C. civ. privind clasificarea bunurilor în mobile şi imobile, precum şi din textele art. 471 şi art. 474 C. civ. referitoare la bunurile corporale şi incorporale. Mai este necesar a se preciza că redactorii Codului civil nu au făcut întotdeauna o distincţie netă între lucruri şi bunuri (a se vedea, bunăoară, art. 965 şi art. 1156 C. civ.).

În general, bunul se detaşează de lucru dacă îndeplineşte trei condiţii: să fie util omului, să aibă valoare economică şi să fie apropriabil sub forma drepturilor patrimoniale. Deci bunul reprezintă un lucru util sau o valoare economică ce poate deveni obiect al dreptului patrimonial. Dar bunul nu se confundă cu dreptul patrimonial, pentru că îi este acestuia doar obiect. Dreptul patrimonial, aşa cum am arătat, poate fi drept real sau drept de creanţă. Drepturile patrimoniale (reale şi de creanţă) sunt asimilate bunurilor, deşi ele nu sunt bunuri propriu-zise.

Putem deja constata că în categoria generică a bunurilor coexistă *lucrurile apropriate* alături de *drepturi*; noţiunea de bun, aşadar, reuneşte două lumi: corporalul şi incorporalul.

50. *Definirea bunurilor.* Cum am arătat, legiuitorul nu defineşte nicăieri ce este un *bun*. Cu toate acestea, Cartea a II-a din Cod se deschide cu Titlul I intitulat „Despre distincţia bunurilor". Demersul este curios, deoarece legiui-

---

Dicţionar de drept civil ..., p. 81); în acelaşi sens, M.I. Eremia, *Tratat de drept civil*, vol. I, *Partea generală*, Ed. Academiei, Bucureşti, 1967, p. 209. Într-un alt dicţionar, într-o primă accepţie, *bun* înseamnă orice lucru material susceptibil de apropriere, iar într-un al doilea înţeles, toate elementele mobiliare şi imobiliare care compun patrimoniul unei persoane, adică lucrurile materiale (bunuri corporale) care-i aparţin şi drepturile (altele decât dreptul de proprietate) cărora le este titular (bunuri incorporale); a se vedea G. Cornu, *Vocabulaire juridique* ..., p. 111.

[26] J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 1; în acest sens s-a susţinut: „drepturile pot în mod sigur să fie considerate bunuri, deoarece ele se pretează perfect la o folosinţă privativă" (Fr. Zenati et Th. Revet, *op. cit.*, p. 14); de asemenea, s-a spus că ceea ce constituie un bun este dreptul care poartă asupra lucrului; în alte cuvinte, ansamblul drept-obiect (J.L. Aubert, *Introduction au droit et thèmes fondamentaux du droit civil*, 11e éd., Sirey, Paris, 2006, nr. 206).

[27] Ch. Larroumet, *op. cit.*, nr. 18.

torul ne invită a distinge în *interiorul* unui ansamblu ale cărui contururi exterioare nu sunt trasate[28].

Spre deosebire de dreptul roman, care în lucru (*res*) îngloba două noțiuni, și anume cea de *bun* și cea de lucru, doctrina actuală deosebește aceste noțiuni; de regulă, ea tinde să dea noțiunii de lucru o semnificație fizică (obiect material), iar celei de *bun* o semnificație juridică, înțelegând prin această vocabulă atât lucrurile, cât și drepturile. Dar situația nu este întotdeauna așa, controversele contemporane fiind încă aprinse. De aceea, nu de puține ori s-a afirmat că ar exista o imposibilitate de definire a bunului. În consecință, s-a recurs la mai multe criterii de definire a bunurilor; de altă parte, este de observat că autorii definesc bunurile în general, și nu bunul; folosesc pluralul, și nu singularul.

Criteriul utilității a fost avansat în primul rând de autorii secolelor al XVIII-lea - al XIX-lea, care au definit bunul prin utilitatea sa pentru om. Bunăoară, Portalis spunea că „lucrurile nu ar însemna nimic pentru legiuitor fără utilitatea pe care o trag oamenii din ele" și în același ton Demolombe care afirma că „nu există bun pentru noi jurisconsulții decât în măsura în care el poate servi omului".

Concepția utilitaristă a fost reluată de mulți autori actuali. Astfel, un respectat autor spune: „bunurile sunt lucruri care sunt utile"[29] sau pentru alți autori cuvântul *bun* are ca prim sens „lucrurile care servesc folosinței omului și îi permit acestuia să își satisfacă nevoile, fie direct servindu-se de ele, culegându-i fructele, fie indirect, schimbându-le cu alte lucruri apte să le satisfacă nevoile"[30]. Acest criteriu de utilitate nu este însă suficient, deoarece este imposibil să se eticheteze drept bun orice lucru care este util omului (de exemplu, elementele corpului uman, cum ar fi organele, țesuturile, sângele etc.). De altă parte, utilitatea presupune să se fi stabilit în prealabil o legătură între om și lucru; or, această legătură este dreptul care poartă asupra lucrului, al cărui titular este omul.

Criteriul aproprierii. Se pare că majoritatea autorilor clasici sau contemporani adaugă la criteriul utilității pe acela al aproprierii[31]. Așadar, bunurile ar fi „lucrurile care sunt utile și posibil de apropriat"[32]; „toate lucrurile care pot procura omului o anumită utilitate sunt susceptibile de apropriere privată"[33].

---

[28] M.L. Mathieu-Izorche, *Droit civil. Les biens*, Sirey, Paris, 2006, p. 6.

[29] F. Zenati, *Les biens*, coll. Droit fondamental, PUF, Paris, p. 13.

[30] Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 31.

[31] „Utilitatea și posibilitatea de apropriere sunt cele două condiții esențiale noțiunii de bun" (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 80).

[32] F. Zenati, *op. și loc. cit.*; în termeni identici, a se vedea Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *Traité théorétique et pratique du droit civil. Des biens*, 1e éd., 1896, nr. 10, p. 10, *apud* Ch. Atias, *op. cit.*, p. 1.

[33] Ch. Atias, *op. cit.*, p. 2, nr. 2.

Puțin diferit, Planiol și Ripert spun că „lucrurile devin bunuri în sensul juridic al cuvântului nu pentru că ele sunt utile omului, ci pentru că ele sunt apropriate"[34] sau lucrurile nu sunt bunuri decât dacă ele sunt susceptibile de apropriere"[35].

Acest dublu criteriu (de utilitate și de apropriere) prezintă evident avantaje. În primul rând, el permite să se excludă din categoria bunurilor acele elemente pe care chiar Codul civil refuză să le califice ca atare și care sunt lucrurile comune. În acest sens, art. 647 C. civ. spune: „Sunt bunuri care nu aparțin nimănui și al căror uz e comun tuturor"; or, după cum se observă, însuși Codul civil se referă expres la noțiunile de utilitate și de apropriere. În al doilea rând, acest dublu criteriu are avantajul de a califica drept bun o noțiune abstractă, adică înseși drepturile care poartă asupra lucrurilor. După cum s-a afirmat, cele două noțiuni de *bun* și de *drept* trebuie regrupate, deoarece lucrurile au mai puțină valoare în ele însele decât prin drepturile care pot purta asupra lor. „La drept vorbind, drepturile sunt cele care au o valoare, care sunt deci bunuri, și nu lucrurile însele"[36]. Așadar, categoria bunurilor ar cuprinde, pe de o parte, lucrurile și, de altă parte, drepturile[37].

Dar gruparea drepturilor și bunurilor în aceeași categorie a ridicat întrebări; de pildă, se întreabă cum pot fi drepturile depreciate la statutul de bunuri, din moment ce ele însele sunt susceptibile pentru unii de a purta asupra bunurilor[38]? Ar fi deci o contradicție între a recunoaște că drepturile ar

---

[34] Planiol et Ripert, *Traité pratique de Droit civil français*, tome II, *Les biens*, 1926, p. 57, nr. 51. Se pare că Proiectul noului Cod civil a recurs la criteriul aproprierii, deoarece art. 412 definește bunurile ca fiind „lucrurile care pot forma obiectul unui drept patrimonial". În Proiectul Codului civil din 1971, art. 81 alin. (1) statua: „Sunt bunuri lucrurile care pot fi obiect de drepturi și obligații patrimoniale" iar alin. (2): „Sunt de asemenea bunuri, însă numai în măsura în care pot forma obiect de drepturi și obligații patrimoniale, operele de creație intelectuală și energia de orice fel". Într-un fel asemănător s-a arătat că, în sens restrâns, sunt bunuri „lucrurile care pot fi obiecte de drepturi și obligații patrimoniale, precum și operele de creație intelectuală și energia de orice fel, în măsura în care pot fi obiecte de drepturi și obligații patrimoniale" (I.P. Filipescu, *op. cit.*, p. 28).

[35] Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 16, nr. 8.

[36] Fr. Terré, Ph. Simler, *op.* și *loc. cit.* Doctrina autorizată constată că nu lucrurile în ele însele au valoare, ci drepturile asupra acestor lucruri (Ch. Caron, H. Lécuyer, *op. cit.*, p. 11); în sensul că bunurile sunt drepturi care poartă asupra lucrurilor, având o valoare pecuniară și sunt susceptibile de apropriere, a se vedea Y. Buffelan-Lanore, *Droit civil. Première année*, 14e éd., Armand Colin, 2005, p. 731.

[37] Pentru opinia că bunurile nu sunt constituite din lucruri și drepturi, ci numai din drepturi, a se vedea Ch. Caron, H. Lécuyer, *op. cit.*, p. 12. În același ton s-a reținut că: „Dreptul obiectiv se interesează nu de lucruri în ele însele, ci mai degrabă de dreptul de proprietate care poartă asupra lor. Pe viitor, bunurile vor fi analizate numai ca drepturi" (P.A. Crépeau, *Dictionnaire de droit privé et Lexiques bilingues*, 2e éd., Montreal/Cowansville, Centre de recherche en droit privé et comparé de Québec, Editions Yvon Blais, 1991, p. 59.

[38] F. Zenati, *op. cit.*, p. 14, nr. 2.

putea în același timp să poarte asupra bunurilor și să fie bunuri. Rezultă că această contradicție constituie un inconvenient în a folosi dublul criteriu de utilitate și apropriabilitate.

Se mai susține că acest dublu criteriu prezintă și un alt inconvenient, și anume faptul că astăzi există numeroase lucruri utile și susceptibile într-un fel de apropriere, dar pe care dreptul refuză încă să le integreze în categoria bunurilor[39]. De exemplu, aerul și apa care tradițional nu sunt bunuri, deși ele sunt utile omului și sunt susceptibile nu de o apropriere privată, ci de una colectivă (apa face obiectul contractelor încheiate între colectivitățile locale și societățile de concesiuni; de asemenea, undele fac obiectul unei licențe acordate de către stat pentru o sumă de bani substanțială).

S-a afirmat că trebuie refuzat criteriul apropriabilității ca un criteriu al bunurilor, că într-o logică strictă cuvântul în sine (apropriere) întreține confuzia. Prezentată ca un criteriu general al bunului, apropriere caracterizează atât lucrurile, cât și drepturile; or, se spune, una este apropriabilitatea unui lucru (și se trimite atunci la dreptul de proprietate) și alta este apropriabilitatea unui drept (când se vizează posibilitatea de a deveni titularul unui drept); în primul caz, se evocă un drept subiectiv (proprietatea), în al doilea, titularitatea oricărui drept subiectiv[40]. Evident, cele două situații de apropriere nu se află pe același plan.

În continuare, se mai arată că nu apropriabilitatea este cea care face bunul, ci apropriere. Calitatea de bun se dobândește concomitent cu intrarea sa în patrimoniu. Dreptul înscris în activul unui patrimoniu este un bun. Înaintea acestei înscrieri nu există drept, nu există bunuri, există lucruri[41].

În doctrina noastră recentă se apreciază că formulările regăsite adesea în definițiile date bunurilor de felul „susceptibile de apropriere" sau „sub formă de drepturi patrimoniale" nu sunt suficient de precise și ocazionează o serie de întrebări. Aceste interogații vor putea fi eliminate – se spune – doar dacă admitem că lucrurile devin bunuri (corporale) numai în măsura în care ele au fost deja apropriate, deci au ajuns în proprietatea cuiva printr-unul din modurile de dobândire a dreptului de proprietate prevăzute de lege. Numai din acest moment lucrurile intră în circuitul civil și, ca urmare, se poate pune problema

---

[39] S. Schiller, *Droit des biens*, Dalloz, Paris, 2003, p. 14.

[40] Ch. Caron, H. Lécuyer, *op. cit.*, p. 13.

[41] *Ibidem*. Autorii mai relevă că în concepția clasică despre bun s-a arătat că un lucru nu devine bun decât dacă el este obiectul unei circulații licite între indivizi. Or, pentru drept ceea ce circulă este dreptul transmis. Mai mult, cine spune circuit juridic spune apropriere prealabilă de către cel care se lipsește de bunul său în profitul altuia, iar obiectul transmisiunii este dreptul, nu lucrul. Așadar, a înțelege bunurile ca obiecte posibile ale dorinței individuale nu este suficient. Dreptul nu poate procura decât satisfacții juridice și acestea sunt procurate de drepturile deținute asupra lucrurilor (*ibidem*).

constituirii asupra lor și a altor drepturi patrimoniale[42], susținere pe care o agreăm.

Vom mai preciza că pentru ca lucrul să fie apropriabil în sens juridic, trebuie ca aproprierea să fie socialmente utilă și recunoscută de către drept. Această condiție este deopotrivă valabilă atât pentru lucrurile materiale, cât și pentru cele imateriale. S-a reținut că pentru ca un bun corporal să nu fie apropriabil este nevoie de o interdicție a legii, în timp ce un bun incorporal devine apropriabil numai dacă există o autorizare a legii[43].

Criteriul valorii. Într-o altă opinie, sunt bunuri lucrurile care au o valoare. În adevăr, după cum s-a spus, noțiunea modernă de bun tinde în mod obligatoriu să redea în patrimoniu orice valoare. Această idee este reluată subliniindu-se că moneda, în sensul de instrument de evaluare, domină dreptul bunurilor[44]. Dar termenul de valoare figurează și în alte definiții ale noțiunii de bun. Astfel, s-a arătat, cuvântul „bun" evocă ideea unei valori de care profită o persoană[45]. S-a mai afirmat că „intelectualizarea noțiunii de bun" a condus la lărgirea acestei noțiuni până la punctul de a include aici tot ceea ce are valoare, adică tot ceea ce constituie patrimoniul[46]; această idee ar putea fi reținută pentru definirea bunurilor.

La o analiză atentă, vom observa că nu întotdeauna vom putea reduce noțiunea de bun la orice lucru care are o valoare. Aceasta, deoarece există lucruri care au o valoare, dar care nu sunt bunuri; de pildă, sângele uman are evident o valoare, dar el nu este bun.

Având în vedere că dreptul cunoaște, așa cum arătam, două mari categorii – de o parte, persoanele, de altă parte, bunurile –, o *definiție negativă* care

---

[42] I. Reghini, Ș. Diaconescu, P. Vasilescu, *Introducere în dreptul civil*, vol. II, Ed. Sfera Juridică, Cluj-Napoca, 2007, p. 39. S-a subliniat că: „Dreptul de proprietate privată este instrumentul juridic prin intermediul căruia persoanele apropriază obiectele, lucrurile, scoțându-le din sfera naturală și introducându-le în sfera civilizației. Lucrurile devin astfel bunuri" (V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 15).

[43] V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 15. Autorul arată că există grade de neapropriabilitate; unele bunuri sunt neapropriabile în mod absolut, adică nu pot fi nici obiect al dreptului de proprietate publică; altele sunt neapropriabile în mod relativ, în sensul că pot fi numai obiect al proprietății publice; sunt apoi altele care, deși sunt obiect al dreptului de proprietate privată, sunt declarate inalienabile prin voința legiuitorului sau prin voința părților (*ibidem*).

[44] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 8, nr. 7. „Ideea de valoare este cosubstanțială noțiunii de bun" (Ch. Caron, H. Lecuyer, *op. cit.*, p. 10).

[45] P. Voirin, G. Goubeaux, *op. cit.*, p. 243; autorii utilizează criteriul valorii și atunci când definesc distinct bunurile corporale (*les choses*) și bunurile incorporale (*les droits*).

[46] G. Marty et P. Raymond, par Jourdain, *Les biens*, Dalloz, Paris, 1965, nr. 1, p. 5.

să spună: este bun tot ceea ce nu este persoană, este de neacceptat[47]; ar rămâne „descoperite" cel puțin categoria animalelor și a embrionilor care ar fi dificil de atașat persoanelor sau bunurilor. Ele ar aparține, într-un fel, unei a treia categorii intermediare.

Din cele înfățișate rezultă că există o mare dificultate în a impune un unic criteriu pentru definirea bunului și, totodată, nici reunirea mai multor criterii nu ne dă o satisfacție deplină[48]. De aceea, uneori, doctrina a renunțat de a stabili un criteriu unic și preferă să vorbească despre bunuri la plural și să determine regimul juridic al fiecăruia printr-o clasificare a bunurilor[49].

Cu toate acestea, bunurile pot fi definite în raport cu patrimoniul, pentru că acesta le identifică și ele compun activul patrimonial. Așadar, *într-o definiție descriptivă, bunurile sunt totalitatea elementelor mobiliare sau imobiliare care compun patrimoniul unei persoane, înțelegând prin acestea lucrurile materiale (bunurile corporale) care îi aparțin și drepturile (altele decât proprietatea) căreia ea le este titular (bunuri incorporale)*[50]. Această definiție nu surprinde însă calitățile intrinseci ale bunului. Dar ea pune în lumină faptul că noțiunea de patrimoniu este esențială pentru cea de bun. De asemenea, definiția subliniază că lucrul nu este un bun în sine și că în lipsa unui drept constituit asupra sa el

[47] Totuși, o definiție parțial negativă s-a formulat în doctrina elvețiană; astfel, *un lucru* este o parte delimitată și impersonală a universului material, care este susceptibilă de o stăpânire umană și nu este animal (P.H. Steinauer, *op. cit.*, p. 51); drepturile, energiile, un patrimoniu nu sunt lucruri. Pe larg despre noțiunea de lucru în dreptul german, a se vedea G. Holch, în *Münchener Kommentar ...*, p. 702-718; de asemenea, comentariul lui O. Mühl, în Soergel, *BGB, Bürgerliches Gesetzbuch, Band 1, Allgemeiner Teil §§ 1-240*, 12. Auflage, Kohlhammer, Berlin-Köln-Mainz, 1998, p. 557 și urm.

[48] În doctrina noastră, majoritatea autorilor au reunit cele trei criterii, valoarea economică, utilitatea și apropierea; a se vedea, de exemplu, A. Pop, Gh. Beleiu, care definesc bunurile ca fiind „acele valori economice care sunt utile pentru satisfacerea nevoilor materiale și spirituale ale omului și sunt susceptibile de apropriere sub forma drepturilor patrimoniale", în *Drept civil*, ed. a 2-a nerevăzută, Universitatea din București, Facultatea de Drept, 1976, p. 184; E. Lupan, I. Sabău-Pop, *Tratat de drept civil ...*, p. 79; G. Boroi, *op. cit.*, p. 72. I. Reghini, sesizând dificultatea definirii bunurilor, susține că o definiție globală a acestora fără a avea în vedere distincția dintre bunurile corporale și necorporale este neindicată. De aceea, autorul ne propune definirea lor separată: a) *bunurile corporale* sunt acele lucruri care provin din natură ori sunt create de om, care au fost apropriate de către o persoană fizică sau juridică sub forma dreptului de proprietate (publică sau privată); b) de altă parte, *bunurile necorporale* sunt acele drepturi subiective pe care legea, prin prevederile ei, le aduce în sfera bunurilor (*idem*, *op. cit.*, p. 39); dar ambiția autorilor de a formula o definiție unică continuă.

[49] S-a opinat că „bunul este bun, nu în sensul unui bun neutru și pasiv care nu se definește decât prin el, ci prin raportare la ceva sau cineva" (K. Stoyanovich, *op. cit.*, p. 201).

[50] În același sens, Ch. Caron, H. Lécuyer, *op. cit.*, p. 9; Gh. Fekete definea bunurile ca fiind lucrurile cu privire la care persoanele pot avea drepturi și obligații cu caracter patrimonial (*idem*, *Drept civil. Partea generală*, Cluj-Napoca, 1973, p. 91).

rămâne exterior sferei bunurilor; tot astfel, ea explică faptul că, întrucât le lipsește aproprierea, lucrurile comune, operele spiritului căzute în domeniul public, *res nullius* și *res derelictae*, nu sunt bunuri; în sfârșit, corpul uman este exclus din categoria bunurilor.

În orice caz, așa cum arătam cu altă ocazie, într-un viitor Cod civil, între reglementarea persoanelor și cea a bunurilor va trebui să se găsească un loc special *ființei animale*[51], dar nu numai ei, după cum vom dezvolta în cele ce urmează.

51. *O nouă viziune asupra lucrurilor?* Codul civil a făcut o regulă din a separa persoanele de bunuri; bunurile nu pot fi concepute altfel decât ca fiind destinate proprietății și pentru proprietate. Se poate spune că bunurile (care au un statut uniform) sunt în „robia" proprietății[52]. Lucrul considerat ca un bun nu este altceva decât un obiect de drepturi asupra căruia persoana își poate exercita suveran prerogativele pe care legea i le atașează *a priori* proprietății.

Așa cum s-a arătat, astăzi este timpul de a vedea lucrurile, mai degrabă decât un obiect de plăcere, ca pe un obiect de *respect*. În infinita lor varietate, lucrurile au funcții sociale distincte de care trebuie să se țină seama pentru a le organiza protecția, și nu a le arunca nediferențiat în categoria comercială a bunurilor apropriate[53]. Așa cum vom arăta în continuare, anumite specii de lucruri, care se raportează la persoană altfel decât într-o relație de apartenență, vor trebui scoase din categoria bunurilor; bunăoară, *animalul*, *lucrurile metaumane* (embrionul și cadavrul, rămășițele pământești), *lucrurile comune*, *lucrurile antropomere* (elementele și produsele umane)[54]. În continuare le vom recenza pe rând.

52. *Ființele animale.* Există opinii care susțin în mod temerar că: „animalul nu poate ieși astăzi din condiția sa decât penetrând lumea juridică a persoanelor". Aceasta, pentru că nimic nu ar interzice dreptului să le considere

---

[51] O. Ungureanu, C. Munteanu, *Animalul în dreptul civil (I)*, în P.R. nr. 2/2005, p. 127-137; E. Lupan, I. Sabău-Pop, *Tratat de drept civil. Persoanele*, Ed. C.H. Beck, București, 2007, p. 12-14.

[52] J. Carbonnier observa că dreptul a acoperit „lumea pestriță a lucrurilor cu un capișon uniform gri, adică cu noțiunea de bun" (*idem*, *op. cit.*, p. 71).

[53] G. Loiseau, *Pour un droit des choses*, chron., Dalloz nr. 44/2006, p. 3015.

[54] *Ibidem*. Autorul propune constituirea unui *drept al lucrurilor* pe bazele dreptului bunurilor în scopul de a le proteja și a le da un statut special care să ia în considerare natura lor specifică. Instaurarea unui astfel de drept nu ar perturba cu nimic ordinea juridică. De fapt, persoanele și lucrurile ar trebui să rămână cele două categorii ale lumii juridice. Această recompunere a unui drept al lucrurilor ar trebui să se afle în vecinătatea dreptului tuturor bunurilor. Prin această diviziune s-ar atenua antagonismul dintre patrimonial și extrapatrimonial; va trebui să se admită că pe lângă un drept economic al bunurilor apropriate vor exista regimuri protectoare ale unor lucruri speciale (G. Loiseau, *op. cit.*, p. 3016).

de lege ferenda persoane; dreptul este stăpân în a contura noțiunile pe care el le-a creat. Odinioară, în Legea celor XII Table, s-a făcut acest lucru cu bărbatul sclav ori cu femeia care putea fi dobândită prin prescripție, iar astăzi cu gruparea de persoane care constituie o persoană juridică[55].

În ce ne privește, considerăm că, oricât le-am iubi, nu trebuie introduse în rândul persoanelor; chiar dacă este posibil, nu este bine să se doteze animalul cu personalitate juridică și, deci, de a-l învesti cu anumite drepturi. A personaliza animalul pentru ca acesta să profite de calitatea de persoană nu înseamnă, cum s-a spus, „a plagia condiția umană?"[56] Această analogie cu ființa umană ar însemna că permitem o identitate de statut în ciuda diferenței de natură care, evident, există. Neavând capacitatea de a acționa în mod autonom, atribuirea personalității animalului nu ar avea nici o eficacitate, deoarece prin aceasta el nu ar avea capacitatea de a acționa și nu o va avea niciodată. În sfârșit, animalul nu poate fi subiect de obligații, lipsindu-i voința liberă și autonomă care l-ar obliga să suporte consecințele faptelor sale; apoi, o asemenea atribuire s-ar opune teologiei creștine și valorilor umaniste[57].

Într-o frumoasă pledoarie pentru un drept al lucrurilor, se susține că animalul trebuie să rămână în sfera lucrurilor, dar să i se păstreze condiția de bun de fiecare dată când este apropriat; nu trebuie să se uite că în societatea noastră o mare parte dintre animale îndeplinesc o funcție economică (îndeosebi animalul de consumație) și de asemenea utilitară, cum ar fi cobaii de laborator, a căror soartă este crudă. Așadar, animalul nu poate aparține decât de domeniul lui „a avea". El este obiect al dreptului nu atât pentru a-l aservi unui stăpân, cât pentru a organiza juridic relația sa cu omul; el este în comerț pentru că trebuie să poată fi cedat, împrumutat sau chiar donat. Așa fiind, el nu poate fi „expulzat" din sfera patrimonială. Se afirmă, în continuare, că un drept al lucrurilor ar avea meritul de a deschide un spațiu juridic în care animalul ar face obiectul unei atenții speciale în condiția sa de ființă sensibilă care îl deosebește de alte lucruri apropriate și, deci, s-ar stabili un principiu general *de*

[55] Ch. Caron, H. Lecuyer, *op. cit.*, p. 14. Într-o altă opinie, s-a susținut că dacă animalul nu este un bun, el rămâne totuși obiect al proprietății și trebuie să fie considerat „un centru de interes" (G. Faryat, *Entre les personnes et les choses, les centres d'intérêts*, în R.T.D. civ., 2002, p. 230). S-a mai spus că, în lipsa scoaterii animalului din dreptul bunurilor (soluție care ar fi de preferat), trebuie creată o a treia categorie de bunuri, cea a animalelor, considerându-le ca „bunuri protejate". Bunurile s-ar împărți în trei categorii: animalele, imobilele și mobilele (S. Antoine, *L'animal et le droit des biens*, Dalloz, Paris, 2003, chron., p. 2651).

[56] G. Loiseau, *op. cit.*, p. 3018.

[57] Unii autori nu au nici o reținere în a vorbi despre demnitatea animalelor. S-a răspuns cu promptitudine că aceasta înseamnă „o pervertire a acestei noțiuni, o intolerabilă trădare a valorilor umaniste" (G. Loiseau, *op. cit.*, p. 3019).

respect care s-ar aplica întregii specii animale[58], opinie cu care nu putem decât să fim de acord.

53. *Embrionul și fetusul* nu sunt nici persoane, nici bunuri. Ele se află la punctul de întâlnire dintre persoane și bunuri; totuși, credem că nu se poate pune problema de a fi considerate bunuri decât cu riscul de a fi tratate ca obiecte comerciale. În adevăr, respectul care le este datorat le face să aparțină mai mult regulilor care guvernează dreptul persoanelor.

Va trebui să recunoaștem că poziția embrionului din punctul de vedere al dreptului este ambiguă: el este o ființă care aparține genului uman al cărui respect este garantat încă din momentul concepției. Totuși, deocamdată, nici legea și nici jurisprudența nu-i recunosc calitatea de persoană. Legislațiile penale refuză să incrimineze ca omucidere din culpă suprimarea embrionului, ceea ce înseamnă că el nu se bucură de statutul de persoană. De altă parte, în legătură cu statutul copilului care este pe cale de a se naște, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a stabilit că acesta nu ar putea fi considerat persoană ce ar intra sub protecția dispozițiilor art. 2 din Convenție, deoarece dreptul său la viață, dacă există, este limitat implicit prin dreptul la viață și la sănătate al mamei sale[59]. Oricum, este evident că principiul rezidă în respectul oricărei ființe umane încă de la începutul vieții. În concluzie, credem că embrionul numai cu greu și cu sacrificarea genului uman poate fi considerat un lucru: el este o ființă vie, chiar o ființă umană. Paradoxal, există totuși o analogie de condiție juridică între ființa înainte de naștere și cea de după momentul morții.

O problemă interesantă, dezvoltată în ultimul timp, este aceea de a ști ce fel de statut i se poate atribui *speciei umane*, respectiv poate fi ea calificată ca o persoană morală și, deci, subiect de drept, sau ea este un obiect al dreptului, adică un *lucru comun*, prin specie umană înțelegându-se entitatea abstractă care regrupează ansamblul ființelor umane vii și cele care se vor naște. Deocamdată, opiniile sunt împărțite, chestiunea fiind cu adevărat complexă. În orice caz, specia umană trebuie protejată împotriva experiențelor genetice[60].

---

[58] *Ibidem.*

[59] Curtea a reținut recomandarea Grupului de etică al Uniunii Europene potrivit cu care „instanțele comunitare trebuie să abordeze problemele de etică ținând seama de divergențele morale și filozofice reflectate de extrema diversitate de norme juridice aplicabile în cercetările asupra embrionului uman (...). Ar fi nu numai delicat din punct de vedere juridic să se impună o armonizare a legislațiilor naționale în acest domeniu, în absența unui consens, dar ar fi și inoportun a se voi să fie dictată o morală unică, prin excluderea altora" (C. Bîrsan, *Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Comentariu pe articole*, vol. I, *Drepturi și libertăți*, Ed. All Beck, București, 2005, p. 166-167). De asemenea, pentru stocarea și conservarea prin congelare a embrionilor, a se vedea O. Ungureanu, *Persoana fizică*, în O. Ungureanu, C. Jugastru, *op. cit.*, p. 35-39.

[60] A se vedea, pe larg, B. Mathieu, *Génome humain et droits fondamentaux*, Economica, PUAM, 2000, p. 93 și urm; A. Lapage, L. Marino, Ch. Bigot, *Droits de la person-*

54. *Cadavrul* este un alt lucru care în drept are o existență misterioasă. Este însă limpede că odată cu instalarea morții defunctul nu mai este o persoană și cadavrul său este un lucru. Așadar, prin deces are loc o schimbare juridică: de la persoană la lucru, dar nu un lucru oarecare[61]. Față de el se pune o problemă de respect. În adevăr, respectul datorat corpului uman nu încetează odată cu moartea ființei umane[62]. Cadavrul și rămășițele pământești trebuie tratate cu demnitate și decență. Și ordinea publică are un rol. deoarece ea veghează ca respectivul corp neînsuflețit să fie înhumat sau incinerat. În cazuri de excepție. cadavrul poate să facă obiectul unei autopsii; de asemenea, pe el se pot face prelevări de organe, țesuturi și celule cu îndeplinirea unor condiții speciale (art. 147 pct. 4 din Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății)[63].

Din aceste câteva considerente rezultă că, deoarece cadavrul este un lucru, el nu se poate constitui totuși într-un bun și să se facă din el obiectul unui drept real; el se distanțează de proprietate și nu poate fi aservit acesteia. Există, desigur, și opinia care consideră corpul neînsuflețit ca făcând obiectul unui drept de coproprietate familială. Această concepție este mai răspândită în ceea ce privește rămășițele pământești (cenușa) considerate ca un bun mobiliar indivizibil sau o coproprietate familială. Teza coproprietății familiale nu poate fi primită; ea este – cum s-a spus – cel mult o calificare emblematică. Altfel, dacă ar trebui să i se aplice regulile indiviziunii, s-ar ajunge la consecințe de neacceptat. Deci, în mod categoric, mortul nu trebuie așezat juridic în patrimoniul celor în viață. Lor li se cuvine doar proprietatea asupra mormântului sau al urnei funerare; mortul este fără drept, nici ca subiect, nici ca obiect[64].

---

nalité, Panorama 2004-2005, Dalloz, Paris, 2005, p. 864-878. În noul Cod penal (Ed. All Beck, București, 2005) sunt sancționate alterarea genotipului (art. 193) și crearea ilegală de embrioni umani și clonarea (art. 195).

[61] S-a spus: „Cadavrul este un lucru care nu este ca toate celelalte" (Fr. Terré, D. Fenouille, *Droit civil. Les personnes. La famille. Les incapacités*, 6e éd., Dalloz, Paris, 1996, p. 87. Și în dreptul civil german cadavrul este considerat un lucru, dar i se recunoaște o reminiscență a personalității celui care a fost (*Rest der Persönlichkeit*) și beneficiază de o protecție specială; el nu aparține moștenitorilor (Holch, în *Münchener Kommentar. Bürgerliches Gesetzbuch*, p. 707-708).

[62] În acest sens, art. 48 din Proiectul noului Cod civil statuează: „Persoanei decedate i se datorează respect cu privire la memoria sa, precum și cu privire la corpul său", iar art. 246 noul C. pen. stabilește: „Profanarea prin orice mijloace a unui mormânt, a unui monument sau unei urne funerare ori a unui cadavru se pedepsește (...)".

[63] Pentru detalii, O. Ungureanu, *Noile dispoziții legale privind prelevarea și transplantul de organe, țesuturi și celule de origine umană în scop terapeutic*, în Dreptul nr. 5/2007, p. 11-26.

[64] Embrionul și cadavrul aparțin umanului: „unul precede persoana, celălalt îi succede" (G. Loiseau, *op. cit.*, p. 3016).

55. *Lucrurile comune.* Acestea pot fi împărțite în lucruri comune naturale și lucruri comune artificiale[65]. Codul civil evocă în textele sale existența *lucrurilor (naturale)* care nu sunt apropriabile pentru că ele nu aparțin nimănui, iar folosința lor este comună tuturor. În acest sens, art. 647 C. civ. statuează: „Sunt bunuri care nu aparțin nimănui și al căror uz este comun tuturor. Legi de poliție reglementează felul întrebuințării lor". Așadar, aceste lucruri sunt sustrase și ele proprietății. În mod clasic, textul de lege menționat a fost interpretat în sensul că el nu face altceva decât să consacre elementele (aerul, apa etc.) pe care natura le dăruiește cu generozitate și din abundență oamenilor, fără riscul epuizării lor. Dar situația actuală este diferită. În adevăr, pe măsură ce omul își apropriază natura, tot mai mult lucrurile comune au nevoie de protecție, ele trebuie prezervate; trebuie puse la adăpost de înclinațiile egoiste ale unor indivizi.

Din acest punct de vedere, constituirea *patrimoniului comun al umanității* reprezintă un exemplu al unei politici de punere în comun a lucrurilor, pentru apărarea și conservarea lor fiind scoase astfel din lista proprietății. De altă parte, folosința comună poate să devină periculoasă pentru perenitatea lucrurilor, dar, după cum prevede art. 647 C. civ., această folosință poate fi disciplinată prin legi administrative. Prin astfel de legi uzul comun, care în principiu este liber, poate fi îngrădit printr-o seamă de îndatoriri și obligații de conservare, acte atât de necesare astăzi[66].

Lucrurile comune artificiale sunt imateriale. Ele sunt acelea pe care dreptul le pune la dispoziția comunității; o parte sunt vechi bunuri care s-au deprivatizat la împlinirea unui termen (bunăoară, invențiile la expirarea dreptului de brevet sau opera de artă la sfârșitul monopolului). Altele, după cum s-a arătat, sunt pur și simplu împiedicate să devină bunuri cu scopul ca de utilitățile lor să profite numai cei ce le-au creat (ideile, informațiile și descoperirile științifice)[67]. Interesul social pentru o folosință comună a lor este evident: libertatea comerțului și a industriei, libertatea cercetării științifice, libertatea de expresie și de informare etc.

56. *Elementele și produsele corpului uman.* Ele sunt lucruri antropomere (de la grecescul *anthropos* – om și *meros* – parte). Din punct de vedere juridic, și ele sunt enigmatice. Pe de o parte, tratamentul lor este adesea comparabil cu cel aplicat bunurilor, însă, de altă parte, sorgintea lor umană (corpul omenesc)

---

[65] *Ibidem.*

[66] În doctrină s-a subliniat că, atunci când se afirmă că lucrurile comune aparțin tuturor, accentul nu se pune pe ideea de apropriere, ci pe ideea de acces liber la utilizarea acestor bunuri (V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 191); sub aspect juridic, s-a subliniat că nimeni nu poate pretinde de a avea un drept subiectiv distinct asupra unor asemenea bunuri (C. Bîrsan, *op. cit.*, ed. a 2-a, p. 306).

[67] G. Loiseau, *op. cit.*, p. 3017.

le conferă un statut special. Altfel spus, de o parte, ele nu pot face obiectul unui drept patrimonial [art. 157 alin. (1) din Legea nr. 95/2006, Titlul VI], iar convenţiile oneroase sunt considerate nule, de altă parte, legea admite că organele, ţesuturile şi celulele pot face obiectul unei cesiuni gratuite, al unei importări sau exportări[68]. Legea instituie asigurarea calităţii ţesuturilor şi celulelor procesate sau utilizate în conformitate cu legislaţia europeană şi cea română în domeniu, ceea ce înseamnă că este posibil a se antrena răspunderea pentru produse defectuoase. Rezultă că aceste elemente şi produse ale corpului uman sunt obiecte de drept, dar au regimul lucrurilor apropriate; este însă necesar să adăugăm imediat că ele poartă amprenta corpului uman, de unde se explică regimul special al prelevării lor şi, de asemenea, al gratuităţii actelor al căror obiect sunt[69].

57. Aceste câteva consideraţii ne relevă că împărţirea străveche a lumii juridice între persoane şi bunuri a devenit prea strâmtă, iar în raporturile dintre persoană şi lucruri acestea din urmă nu sunt, cum s-a spus, „prăzile persoanelor", ci pot şi trebuie să fie respectate.

§2. Scurt istoric

58. La început nu au fost considerate bunuri decât lucrurile materiale, corporale. Dar dreptul roman a lărgit această noţiune, incluzând în ea şi drepturile; deoarece după dreptul roman dreptul de proprietate se confundă cu lucrul care îi este obiect (nu se distinge dreptul de obiect), juriştii romani au stabilit două categorii de bunuri: categoria bunurilor incorporale, în care intră toate drepturile cu excepţia dreptului de proprietate, şi categoria bunurilor corporale, care cuprinde, în afara bunurilor materiale, dreptul de proprietate asupra lucrurilor. Această concepţie romană se regăseşte în Codul civil francez

[68] Potrivit art. 2 din Legea federală elveţiană din 8 octombrie 2004 privind transplantul, părţile corpului uman separate de corp sunt lucruri. Această lege interzice însă comerţul organelor, ţesuturilor sau celulelor. Protezele sau membrele artificiale care sunt fixate pe corp (aurul utilizat pentru a obtura un dinte, o articulaţie artificială) sunt asimilate părţilor naturale ale acestuia; dar o perucă sau o proteză dentară rămân lucruri. În dreptul german, părţile corpului aparţinătoare unei persoane în viaţă nu sunt lucruri în sensul § 90 din *B.G.B.* Totuşi, ele vor deveni lucruri (*mobile*) dacă vor fi desprinse de corp (de exemplu, părul tăiat, amputarea unui membru, un dinte extras, sângele sau sperma recoltată; dar şi organele prelevate pentru transplant sunt considerate lucruri). Părţile artificiale ale corpului (*künstliche Körperteile*) sunt considerate lucruri numai dacă ele nu se află într-o strânsă legătură cu corpul (o proteză, o perucă, o dantură falsă etc.). Dacă ele se află într-o strânsă legătură cu corpul (o plombă dentară, un membru sau o articulaţie artificiale etc.), nu mai sunt lucruri (Holch, în *Münchener Kommentar* ..., p. 707).

[69] Pe larg, O. Ungureanu, *op. cit.*, p. 15-26.

şi, desigur, în Codul nostru. Aşa cum vom mai arăta, distincţia nu este logică, deoarece include dreptul de proprietate într-o categorie diferită de celelalte drepturi reale. Dacă îndepărtăm concepţia romană şi distingem între dreptul de proprietate şi obiectul său, ni se va releva dreptul ca un bun incorporal, în timp ce lucrul rămâne un bun corporal. Aşadar, Roma antică a făcut distincţia între bunuri corporale şi bunuri incorporale[70], iar dreptul grec arhaic deosebirea între lucruri vizibile şi lucruri invizibile. Pentru greci, invizibile erau banii, creanţele şi în general orice lucru neaparent[71]. În dreptul roman, diviziunea lucrurilor în corporale şi incorporale avea o deosebită importanţă, deoarece modurile de transmisiune a bunurilor corporale erau diferite de modurile de transmisiune a bunurilor incorporale[72].

Nu trebuie să credem că proprietatea bunurilor incorporale este produsul unei civilizaţii rafinate. Se pare că primitivii cunoşteau fenomenul într-o mai mare măsură decât noi; bunăoară, ei concepeau numele persoanei ca pe o proprietate magică a celui care îl poartă; sau anumite cântece şi anumite dansuri şi chiar ritualuri erau în proprietatea unei familii, cu excluderea folosirii lor de către altele. Aşa se explică faptul că indienii din America sau populaţiile băştinaşe din Australia revendică actualmente la Organizaţia mondială a proprietăţii intelectuale protecţia folclorului lor împotriva imitaţiilor „civilizate"[73].

59. Codul Napoleon, iar apoi Codul nostru civil se referă implicit la această diviziune, de pildă în art. 471 (la imobilele incorporale) şi art. 474 (la mobilele incorporale)[74]. Planiol a criticat această clasificare, spunând că ea este o alăturare incoerentă; că sau considerăm lucrurile în materialitatea lor şi

---

[70] În epoca lui Gaius se distingeau deja corporalele (*quae tangi possunt*) de incorporale (*quae tangi non possunt*), diviziune care făcea obiectul unui întreg capitol în Cartea a II-a a *Institutelor* lui Justinian. Dar nu aceasta era *summa divisio*, ci *res divini juris* şi *res humani iuris*. Această împărţire a fost preluată de dreptul canonic care a transformat-o în *res spiritualis* şi *res temporalis*, primele divizându-se la rândul lor în *corporalis* şi *incorporalis*. *Res ecclesiasticae* se împart în *temporalis, mixtae* şi *spirituales*; această din urmă categorie se subdivide în *corporales* (*sacramenta, res sacrae* şi *sanctae, res religiosae*) şi *incorporales* (*virtuales* şi *dona Dei, res quae in jure constitunt*).

[71] Dezbaterile contemporane asupra secretului patrimoniului, a banilor murdari şi spălarea lor i-ar putea face pe unii să viseze la acest arhaism, spunea, nu fără ironie, J. Carbonnier (*op. cit.*, p. 99).

[72] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. I, p. 533.

[73] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 101.

[74] Astfel, art. 471 stabileşte: „Sunt imobile prin obiectul la care se aplică: uzufructul bunurilor imobile, servituţile, acţiunea care tinde a revendica un imobil". Dar şi alte acte normative se referă *expressis verbis* la bunuri corporale şi bunuri incorporale; bunăoară, art. 60-63 din Legea nr. 105/1992 privind reglementarea raporturilor de drept internaţional privat, art. 1[1] din Legea nr. 11/1991 privind combaterea concurenţei neloiale, art. 6 din Titlul VI al Legii nr. 99/1999 privind unele măsuri pentru accelerarea reformei economice.

în acest caz nu putem vorbi de bunuri incorporale, ori, dimpotrivă, facem abstracție de materialitatea lor și nu luăm în considerare decât drepturile asupra lucrurilor – care este punctul de vedere cel mai juridic –, caz în care, toate drepturile fiind incorporale, nu putem vorbi de bunuri corporale. S-a susținut că dacă definim bunurile ca drepturi purtând asupra lucrurilor, bunurile ar trebui să fie în mod obligatoriu incorporale. Acest lucru este adevărat chiar și pentru drepturile care poartă asupra unui lucru material, ca dreptul de proprietate sau celelalte drepturi reale. Termenul de *bun*, fiind sinonim cu *drept patrimonial*, nu poate să fie în mod veritabil decât bun incorporal. Alți autori au afirmat că această împărțire nu este decât o opunere între dreptul de proprietate care, fiind confundat cu lucrurile asupra cărora cade, formează singur clasa bunurilor corporale; pe de altă parte, toate celelalte drepturi (reale și de creanță) formează clasa bunurilor incorporale[75]. Totuși, această clasificare, operă a doctrinei, a dobândit o mare importanță. Așa se explică faptul că, în Franța, Comisia de reformare a Codului civil (1947) a propus să se facă o *summa divisio* a bunurilor astfel: „Toate bunurile sunt corporale sau incorporale". Dar diviziunea mobile-imobile era păstrată[76].

60. Dreptul germanic a fost acela care a consacrat clasificarea dintre mobile (în germană *Fahrnise*) și imobile (*Grundstücke*) ca supremă diviziune a lucrurilor, deși această clasificare era cunoscută încă din epoca romană[77]. Aceasta prezintă următoarele caracteristici: 1. Este o distincție *suplă*; criteriului pur fizic (mobilitate-fixitate) i s-au substituit uneori altele cu caracter economic, cum ar fi valoarea și productivitatea; 2. Este o distincție care domină *ansamblul* vieții juridice; 3. Este o distincție care recunoaște o anumită întâietate imobilelor. De aici maxima *res mobilis res vilis* pe care glosatorii au extras-o din textele romane și care se potrivea foarte bine societății medievale în care aproape toată puterea economică venea de la pământ (deși simbolul bogăției în acea epocă era aurul, bun mobil). Subliniem că această distincție se bazează

---

[75] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 534.

[76] B. Starck, H. Roland, L. Boyer, *op. cit.*, p. 496; art. 2 din acest proiect statua: *„Tous les biens corporelles sont meubles ou immeubles. Ils sont en principe meubles, à moins que la loi n'en dispose autrement"*, iar art. 8: *„Les biens incorporels sont assimilés aux biens meubles, à moins de disposition contraire de la loi les assimilant aux immeubles ou leur donnant un régime particulier"*. Unul dintre cei mai autorizați comentatori ai Codului civil elvețian, A. Meyer-Hayoz, spunea: „Diviziunea lucrurilor între mobile și imobile, aproape insignifiantă în dreptul roman, este – conform tradiției juridice germane – fundamentală în dreptul nostru" (*idem, op. cit.*, p. 108).

[77] Totuși, dreptul roman nu face o diferență esențială între bunurile mobile și bunurile imobile, deoarece pământul arabil a fost lucrat la romani timp îndelungat în sistemul indiviziunii și a fost împărțit relativ târziu, iar ideea de proprietate a fost asociată la început cu sclavii și șeptelul (*familia pecuniaque*), și nu cu imobilele (Th. Mommsen, *Istoria romană*, vol. I, Ed. Științifică și Enciclopedică, București, 1987, p. 99).

pe o concepție eminamente concretă care se regăsește în toate codificările moderne și este conformă realității lumii exterioare. Totodată, această distincție trădează mentalitatea comună germană care concepe lumea exterioară ca o lume animată, parțial sustrasă aproprierii și dispoziției individuale; pentru germani, cum spunea un autor, lucrurile au propria lor lege și esența lor autonomă.

Pe plan terminologic, noțiunile de *mobil-imobil* în formă substantivală au apărut relativ târziu în terminologia juridică franceză (secolul al XIII-lea) și germană (secolul al XVIII-lea). Este însă adevărat că până la această epocă existau forme adjectivale pentru desemnarea bunurilor imobile sau mobile[78].

61. În Evul Mediu, a fost părăsit criteriul fixității și al mobilității, acordându-se prioritate importanței bunului. Se ajunge astfel la împărțirea bunurilor (*summa distinatio*) în *bunuri importante* (pământul) și *bunuri mai puțin importante* (mobilele obișnuite). Tot în Evul Mediu, juriștii au clasat bunurile incorporale (adică drepturile mai importante, cum ar fi rentele) în categoria bunurilor imobile, pentru ca astfel ele să se bucure de regimul de garanții al imobilelor. Drepturile de creanță, având o mai mică importanță, au fost trecute în categoria mobilelor. Aceasta este explicația faptului că bunurile incorporale au fost supuse diviziunii mobile-imobile. Codul civil francez și, de asemenea, Codul civil român au continuat să considere această distincție ca o *summa divisio* și să o aplice și bunurilor incorporale.

62. În societatea contemporană – așa cum am arătat –, bunurile mobile au dobândit o importanță deosebită.

Bunurile pot fi clasificate din mai multe puncte de vedere. Unele clasificări sunt *generale*: 1. bunuri mobile și imobile; 2. bunuri corporale și incorporale; 3. bunuri publice și bunuri private; 4. bunuri în comerț și bunuri în afara comerțului; 5. bunuri izolate și universalități de bunuri, altele sunt numai *parțiale*: 1. bunuri consumptibile și bunuri neconsumptibile; 2. bunuri fungibile și nefungibile; 3. bunuri apropriate și bunuri vacante etc.[79]

---

[78] Ceea ce surprinde este faptul că în textele epocii se foloseau nedistinct cuvintele *terra, villa, hereditas* sau *res* la singular pentru bunurile imobile și *fortuna, facultas* și *res* la plural pentru patrimoniu. În *Lex Barbarorum* (prima redactare a cutumelor germanice), un singur cuvânt desemnează juridic lucrurile în general; acesta este termenul latin de *res* (a se vedea A. Dufour, *op. cit.*, p. 117).

[79] Noul proiect al Codului civil, în Cartea a III-a, Titlul I – „Despre bunuri și drepturi reale în general" –, în Secțiunea I – „Despre distincția bunurilor", reține următoarele clasificări: bunuri mobile și bunuri imobile, bunuri fungibile și bunuri nefungibile, bunuri consumptibile și bunuri neconsumptibile, bunuri divizibile și bunuri indivizibile, bunuri principale și bunuri accesorii.

§3. Distincția între bunurile mobile și bunurile imobile

1. Definire

Aceasta este diviziunea fundamentală cunoscută de Codul nostru civil; ea este uneori combinată cu distincția dintre bunuri corporale și incorporale. Numai în mod secundar Codul reține și alte clasificări, chiar dacă acestea nu au o aplicație frecventă.

63. După formularea art. 461 C. civ., care stabilește: „Toate bunurile sunt mobile sau imobile", se pare că între acestea nu există o categorie intermediară. Dintre cele două categorii, cea a bunurilor mobile rămâne întotdeauna deschisă; doctrina și jurisprudența au statuat că tot ce nu este imobil este mobil. De aceea, bunurile care nu au fost cunoscute la data adoptării Codului au fost considerate ca mobile; tot astfel, toate bunurile care nu au putut fi riguros definite ca imobile.

Bunurile imobile sunt acele bunuri care au o așezare fixă și stabilă, cum sunt: pământul, clădirile și în general tot ce este legat de sol[80]; pământul este prin excelență bun imobil, el este în realitate singurul bun imobil prin natura sa[81]. *Bunurile mobile* sunt bunurile care nu au o așezare fixă și stabilă, fiind susceptibile de deplasare dintr-un loc în altul, fie prin ele însele, fie cu concursul unei forțe străine, cum sunt: animalele, lucrurile separate de sol, bunurile incorporale etc.[82] În Proiectul noului Cod civil, art. 416 dispune: „Bunurile pe care legea nu le consideră imobile sunt bunuri mobile".

Este de observat că proiectul a adoptat accepțiunea restrânsă a noțiunii de *bun*, incluzând în ea numai *lucrurile* care pot forma obiectul unui drept patrimonial. Credem că ar fi fost necesar a se distinge și între *bunuri corporale* și *bunuri incorporale*, deși și această clasificare este vulnerabilă. Codul civil al provinciei Quebec statuează în art. 899 cele două mari diviziuni: bunuri corporale-incorporale și bunuri imobile-mobile. Și Codul civil italian de la 1942 a reținut ca fundamentală distincția dintre mobile-imobile, deși a existat o tentativă de înlocuire a acesteia cu diviziunea *bunuri înregistrate* și *bunuri neînregistrate* pentru a răspunde sistemului de publicitate. Legea italiană, după ce enumeră bunurile imobile, statuează că sunt mobile toate celelalte bunuri [*„Sono mobili tutti gli altrei beni"* – art. 812 alin. (3) C. civ.].

[80] În concepția *B.G.B.*-ului, imobilul principal este *terenul* (*Grundstück*), adică o suprafață de pământ; toate celelalte bunuri corporale sunt bunuri mobile (*umbewegliche Sachen*). Legiuitorul distinge între componente principale (*wesentliche Bestandteile*) care se află pe teren (de exemplu, clădirile, plantațiile etc.), componente aparente (*Scheinbestandteile*) și accesoriile (*Zubehör*), fiecare cu un regim juridic aparte (a se vedea § 94-97 din *B.G.B.*).

[81] D. Alexandresco, *op. cit.*, t. III, p. 142.

[82] Carnelutti, în a sa *Teorie generală a dreptului*, propunea o altă definiție: lucrurile mobile sunt cele a căror utilitate depinde de mișcarea lor, iar cele imobile cele a căror utilitate nu depinde de mișcarea lor (*apud* J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 103). Menționăm că în

Este important de reținut că voința privată nu are influență asupra clasificării mobile-imobile făcute de Codul civil. Natura mobiliară sau imobiliară a unui bun este definită prin lege. Deci o persoană nu poate să numească, de exemplu, un aparat de radio drept imobil pentru a-l face susceptibil de ipotecă și nici o clădire drept mobil pentru a face obiectul unui dar manual[83].

2. Interesul practic al acestei distincții

64. Din prevederile Codului se desprinde ideea că legiuitorul acordă mai multă importanță imobilelor decât mobilelor[84]. Aceasta nu semnifică neapărat că proprietatea imobiliară ar fi superioară, ci doar că ea prezintă o diferență de regim juridic care are diverse cauze (fizice, economice, psihologice).

64a. *Cauze fizice.* Imobilul este o parte din teritoriu, ceea ce îl face vizibil permanent, sub privirile și controlul proprietarului său. Dimpotrivă, bunurile mobile nu au acest caracter, ele pot fi deplasate, ascunse, distruse. Din acest caracter fizic se desprind următoarele reguli:

– restricțiile dreptului de proprietate sunt mult mai multe pentru imobile și mai puține pentru mobile; mai mult, există în proprietatea mobiliară o anumită libertate personală;

– imobilul este întotdeauna susceptibil de o *individualizare* geodezică și pentru el s-a putut organiza o publicitate imobiliară. Dimpotrivă, bunurile mobile nu pot fi identificate în acest fel;

înțelesul art. 1 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară (actualmente abrogat), prin imobil se înțelegea „una sau mai multe parcele alăturate, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar". Potrivit Legii nr. 247/2005, imobilul presupune una sau mai multe parcele alăturate, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar. Considerăm în acest context că termenul de „imobil" poate da loc unor confuzii și de aceea trebuie înlocuit cu sintagma „corp imobiliar" (I. Albu, *Noile cărți funciare*, Ed. Lumina Lex, București, 1997, p. 62) sau aceea de „corp de carte funciară" (M. Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară*, vol. II, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 144). Altă accepțiune a noțiunii de imobil o dă Legea nr. 282/2004 privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare, care în art. 3 lit. b) stabilește că bun imobiliar înseamnă orice imobil sau parte a acestuia cu destinația de locuit, asupra căruia poartă dreptul care face obiectul contractului.

[83] Într-o speță, părțile unei vânzări-cumpărări au considerat o verandă ca fiind bun mobil. Curtea de casație franceză a afirmat că ele nu puteau schimba natura unui bun care este atribuită prin lege (Civ. 3e, 26 iun. 1991, în R.T.D. civ., 1992, p. 144, obs. Fr. Zenati).

[84] Pentru distincția bunuri mobile - bunuri imobile, a se vedea și R. Cabrillac, *Introduction général au droit*, 5e éd., Dalloz, Paris, 2003, p. 68-70; Ch. Atias, *op. cit.*, p. 24-39; M.L. Matieu-Izorche, *op. cit.*, p. 54-65.

– pentru *înstrăinare* formele de publicitate se aplică numai imobilelor pentru a fi cunoscute de terți și pentru a le fi opozabile, în timp ce alienările mobiliare nu cunosc o publicitate oficială decât mișcările posesiei, ale stăpânirii de fapt;

– aceeași diferență se regăsește și cu privire la *garanțiile reale* prin care un debitor garantează plata datoriei sale afectând pentru aceasta unul din bunurile sale. Astfel, pentru imobile, *ipoteca* este cea care lasă debitorul în posesia bunului, dar are loc și o publicitate oficială (înscrierea ipotecii); pentru mobile, este *gajul* care poate să presupună o deposedare a debitorului și care nu reclamă o publicitate organizată.

Fără a intra în detalii, menționăm că prin Legea nr. 99/1999, Titlul VI, s-au reglementat garanțiile reale mobiliare care pot să aibă ca obiect un bun mobil individualizat sau determinat generic ori o universalitate de bunuri mobile (inclusiv un fond de comerț). Ea poate privi bunuri prezente sau viitoare. În cazul bunurilor viitoare, garanția va produce efecte din momentul în care debitorul va avea proprietatea asupra bunurilor.

Contractul de garanție reală mobiliară este – așa cum este definit în art. 14 din lege – contractul în baza căruia debitorul unei obligații constituie în favoarea creditorului o garanție reală asupra unor bunuri mobile în scopul asigurării executării obligațiilor asumate (civile sau comerciale)[85];

– fixitatea imobilului ușurează *dovada proprietății*[86]; din contră, instabilitatea mobilului face ca această probă să devină dificilă. De aceea, pentru mobile, revendicarea are o arie mai restrânsă decât în materie imobiliară; uneori, pentru mobile, revendicarea este pur și simplu suprimată de art. 1909 C. civ., care spune că posesia de bună-credință valorează proprietatea. Tot dificultatea de probă explică de ce, în unele cazuri, cel care primește mobile cu obligația de restituire (de exemplu, tutorele) este ținut să le facă inventarul, pentru ca astfel să se împiedice ca acestea să se confunde cu mobilele personale. Aceeași dificultate de probă a condus legiuitorul din dreptul penal ca protecția proprietății mobiliare să fie mai energică, prin pedepsirea furtului (art. 208 C. pen.), care este definit ca luarea, fără drept, a unui bun mobil (nu imobil) din posesia sau detenția altui;

---

[85] Pe larg, G. Boroi, D. Boroi, *Garanția reală imobiliară reglementată de Titlul VI al Legii nr. 99/1999*, în Juridica nr. 4/2000, p. 129 și urm; R. Rizoiu, R. Dincă, *Garanțiile reale mobiliare asupra drepturilor de creanță*, în P.R. nr. 5/2002, Partea a VI-a, p. 198-221.

[86] Totuși, există deja numeroase cazuri în care o construcție (imobil) este mutată pe un alt amplasament decât cel pe care a fost edificată. Această tehnică este folosită uneori pentru monumente istorice, inclusiv biserici. De aceea, credem că noțiunea de *imobil* construcție trebuie redefinită, în sensul că deplasarea sa nu este posibilă în mod obișnuit.

– sunt asigurabile mobilele prin natura lor, bunurile mobile prin anticipaţie, dar şi bunurile imobile prin natura lor, precum şi imobilele prin destinaţie[87].

Există şi alte consecinţe care decurg din cauze fizice şi care se referă la efectele posesiei, competenţa instanţelor judecătoreşti, legea aplicabilă în dreptul internaţional privat[88].

64b. *Cauze economice.* Postulatul medieval *res mobilis res vilis* este astăzi contrazis. După adoptarea Codului civil francez (1804) şi a celui român (1865), averea mobiliară s-a dezvoltat; uneori, bunurile mobile pot să atingă valori foarte ridicate, mai ales prin apariţia de noi specii de mobile corporale (bijuterii, opere de artă etc.) sau incorporale (fonduri de comerţ, titluri de bursă, drepturi de autor, brevete de invenţii etc.)[89].

Este adevărat că mobilele de o valoare mai scăzută (îmbrăcăminte, alimente, recolte etc.) sunt mult mai numeroase decât imobilele. Dar ele sunt mai sensibile la variaţiile de valoare decât imobilele (cea mai bună investiţie este cea imobiliară) şi constituie într-o mai mare măsură obiect de comerţ şi de trafic. În sfârşit, bunurile mobile sunt, în general, reproductibile, adică pot fi înmulţite.

64c. *Cauze psihologice.* Imobilul, s-a spus, are o mai mare virtute de înrădăcinare în fiinţa umană, un caracter familial mai accentuat decât mobilul; moştenirea, în sensul codului, înseamnă în primul rând imobilele. Grija pe care Codul civil o are pentru a asigura conservarea bunurilor imobiliare în familie

---

[87] De menţionat că asigurarea de bunuri are ca obiect numai bunurile corporale; bunurile incorporale, cum ar fi asigurarea creditului, nu sunt incluse în sfera asigurărilor de bunuri, făcând obiectul unei asigurări distincte (a se vedea, pentru detalii, I. Sferdian, *Dreptul asigurărilor*, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, 2007, p. 176).

[88] A se vedea Gh. Beleiu, *op. cit.*, p. 98; G. Boroi, *Drept civil. Partea generală. Persoanele*, Ed. All Beck, Bucureşti, 2001, p. 75; E. Poenaru, *Drept civil. Teoria generală. Persoanele*, Ed. All Beck, Bucureşti, 2002, p. 66. Este important de reţinut că pentru terenuri funcţionează maxima *superficies solo cedit* (solul absoarbe suprafaţa), care antrenează, în anumite condiţii, extinderea dreptului proprietarului solului asupra lucrurilor care se încorporează cu acesta, chiar dacă valoarea lor este mai mare (I. Deleanu, S. Deleanu, *Mică enciclopedie a dreptului* ..., p. 391).

[89] Într-un studiu din 1930, decanul Voirin spunea că averea mobiliară tinde să prevaleze asupra averii imobiliare; că bunurile mobile pot să dureze din ce în ce mai mult în timp; de unde concluzia pe care o avansa, în sensul de a se extinde asupra mobilelor, sau asupra unei părţi din ele, o protecţie rezervată numai imobilelor. În demonstraţia sa, Voirin afirma: „Ceea ce câştigă averea mobiliară, averea imobiliară pierde". Astăzi însă, după aproape un secol de la publicare, această prezicere nu s-a adeverit; prin avântul pe care l-au luat bunurile mobiliare, „ceea ce câştigă averea mobiliară nu pierde averea imobiliară". Şi totodată s-a conştientizat prezenţa efemerului în viaţa juridică cotidiană (Fr. Terré, *op. cit.*, p. 19).

nu privește deopotrivă și averea mobiliară. Este de observat și faptul că executarea silită se pornește în primul rând împotriva bunurilor mobile ale debitorului și numai apoi cu privire la bunurile imobile, procedura pentru acestea din urmă fiind mult mai lungă și formalistă (art. 488-571 C. proc. civ.).

Dar există mobile cărora legea le-a asigurat un statut particular prin care se apropie de imobile. De exemplu, navele, aeronavele, vapoarele, fondurile de comerț, deși nu au o așezare fixă, pot fi localizate într-un anumit punct care permite înmatricularea lor și organizarea unui regim de publicitate (de pildă, art. 30 din O.G. nr. 42/1997 privind transferul naval[90] și art. 19 C. aerian)[91]. Din spirit umanitar, anumite bunuri sunt exceptate de la executarea silită[92]; sunt bunurile mobile necesare vieții și desfășurării profesiei: bunurile de uz personal sau casnic, de cult religios, alimentele necesare debitorului și familiei sale pe timp de două luni, combustibilul necesar pentru trei luni de iarnă, bunurile care servesc la exercitarea ocupației debitorului etc. (art. 406 și art. 407 C. proc. civ.)[93].

3. Criteriile clasificării

65. Codul civil a aplicat criterii diferite bunurilor corporale și incorporale. Astfel, pentru bunurile corporale a luat în considerare realitatea fizică, adică ele sunt imobile și respectiv mobile *prin natura lor* (art. 463, art. 472 C. civ.). De altă parte, pentru bunurile incorporale, distincția devine artificială; ele sunt *imobile prin obiectul la care se aplică* (art. 471 C. civ.), de exemplu, uzufructul lucrurilor imobile, servituțile, acțiunile care tind la revendicarea unui imobil. Și tot în categoria bunurilor incorporale intră *mobilele prin determinarea legii*, adică printr-o declarare artificială a legii (art. 474 C. civ.). În

---

[90] M. Of. nr. 210 din 10 martie 2004.

[91] A se vedea Codul aerian adoptat prin O.G. nr. 29/1997, modificată prin Legea nr. 399/2005 (M. Of. nr. 22 din 10 ianuarie 2006).

[92] A se vedea V.M. Ciobanu, *Tratat teoretic și practic de procedură civilă*, vol. II, Ed. Național, București, 1997, p. 321; S. Zilberstein, V.M. Ciobanu, *Drept procesual civil. Tratat de executare silită*, București, 2001, p. 337 și urm.

[93] În dreptul nostru internațional privat, „Natura mobiliară sau imobiliară, cât și conținutul drepturilor reale asupra bunurilor se determină în conformitate cu legea locului unde se află sau sunt situate, prin derogare de la art. 3", iar „Platformele și alte instalații durabile de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental al unui stat sunt considerate, în înțelesul prezentului capitol, ca bunuri imobile" (art. 50 și respectiv art. 51 din Legea nr. 105/1992 cu privire la reglementarea raporturilor de drept internațional privat). Pentru detalii: I.P. Filipescu, *Drept internațional privat*, vol. II, Ed. Actami, București, 1997, p. 29; O. Ungureanu, C. Jugastru, A. Circa, *Manual de drept internațional privat*, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 60 și urm.; R.B. Bobei, *Repere doctrinare și jurisprudențiale ale instituției calificării în dreptul internațional privat (partea a IV-a)*, în Curierul Judiciar nr. 6/2004, p. 125-139.

art. 468 C. civ., legiuitorul distinge o a treia categorie de bunuri: *imobilele prin destinație*[94], iar art. 465 C. civ. evidențiază și o a treia varietate de mobile: *mobilele prin anticipație*[95].

A) *Bunuri corporale (res corporales)*[96]. Acestea sunt bunurile care au o existență materială, fiind percepute de simțurile omului; ele se văd, le putem atinge și pot fi posedate. Pentru noțiunea juridică de bun corporal este indiferent dacă bunul este un corp solid, lichid sau sub formă gazoasă[97].

66. Așadar, prin natura lor, ele vor fi imobile sau mobile. Ceea ce face de nediscutat *natura imobilului* (numit uneori *fond*) este pământul; încă o dată, imobilul este o porțiune de pământ sau un lucru încorporat în pământ; o clădire[98] sau o construcție, un arbore, o plantă sunt imobile prin natura lor. Prin *fond de pământ* se înțelege o suprafață de teren, indiferent de destinația

[94] Imobilele prin destinație par a fi de origine cutumiară. Planiol a criticat această categorie, considerând-o a fi ficțiunea cea mai inutilă; ar fi fost de ajuns, spunea el, să se admită că accesoriile imobiliare ale fondului nu pot fi separate fără voința proprietarului. De altfel, Comisia de revizuire a Codului civil francez (1947) a suprimat această categorie, dar a rămas doar în stadiu de proiect. Criticând, cu umor, pe cei care văd pretutindeni dreptul, J. Carbonnier spunea: „Acolo unde profanul simte furtuna, el adulmecă cazul fortuit. La vederea unui brăzdar de plug pe un câmp, el invocă art. R. 36-7 din Codul penal; și dedesubtul păsărilor cerului, el vede imobile prin destinație" (*idem, Flexible droit*, p. 22 și urm.).

[95] S-a observat că trecerea unor bunuri dintr-o clasă în alta prin procedeul tehnic al calificării respectivelor bunuri ca „imobile prin destinație" sau ca „mobile prin anticipație" ori prin subrogație reală constituie o alterare deliberată a realității și, pe cale de consecință, o sursă de ficțiuni juridice (a se vedea, pentru ficțiuni și pseudo-ficțiuni, I. Deleanu, *Ficțiunile juridice*, Ed. All Beck, București, 2005, p. 389).

[96] *Etimologie*: derivă de la latinescul *corpus*, care semnifică corp, obiect material. Menționăm că distincția bunuri corporale și bunuri incorporale urmează distincția stoică dintre materie și spirit.

[97] În accepțiunea art. 268 C. pen. (*Spălarea banilor*), prin *bunuri* se înțeleg bunurile corporale sau necorporale, mobile sau imobile, precum și actele juridice sau documentele care atestă un titlu ori un drept cu privire la acestea.

[98] În completarea sensului obișnuit care prin *clădire* (sl. *kladen* – a clădi) înțelege o construcție înălțată la suprafața pământului și care servește la adăpostirea unor oameni, unor animale, unor obiecte și instalații etc. (*DEX ..., op. cit.*, p. 162), art. 6 alin. (3) din Legea nr. 99/1999 (Titlul VI) stabilește: „Prin clădiri se înțelege înălțarea unei structuri, deschiderea unei mine sau începerea unei lucrări la suprafață sau în subteran". De altă parte, potrivit aceleiași legi, materialele de construcții sunt „acele materiale care se încorporează într-o clădire și includ bunurile atașate unei clădiri în așa fel încât să nu poată fi desprinse decât numai prin producerea unor daune cu o valoare mai mare decât a materialelor obținute prin înlăturare". În orice caz, prin *clădire* trebuie înțeles tot ceea ce este construcție făcută fie pe suprafața, fie în interiorul solului; de exemplu, un dig, un baraj, o conductă de gaz, țevile de aducțiune a apei, fișele electrice, la fel morile de vânt sau de apă (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 119).

acesteia. Dar potrivit art. 489 C. civ., proprietatea asupra fondurilor de pământ cuprinde solul (adică suprafața fondului) și subsolul (subfața) la care se adaugă și spațiul situat deasupra solului[99].

Recoltele în rădăcini (gata să fie tăiate) arborii pe picior (gata să fie doborâți), în principiu, păstrează natura lor imobiliară, dar numai atâta timp cât separația nu a avut loc [art. 465 alin. (1) C. civ.]; de asemenea, materialele care vor proveni din demolarea unei construcții. Dar chiar din acest moment, sub anumite aspecte, codul le tratează ca mobile, și anume ca *mobile prin anticipație*, având în vedere desprinderea (separarea) lor viitoare. Fluiditatea circuitului civil îndepărtează caracterul imobiliar actual și ia în considerare mobilul viitor[100]. În adevăr, vânzarea recoltelor desprinse din rădăcini, arborii care se taie, materialele din demolări, toate concepute ca o vânzare de bunuri viitoare, vor urma regimul vânzărilor mobiliare, mai simplu și mai lejer decât al vânzărilor imobiliare.

Așadar, atât clădirile, cât și vegetațiile sunt bunuri imobile prin încorporarea lor în sol. Cum s-a subliniat, această încorporare este de cele mai multe ori provizorie, deoarece atât arborii, cât și recoltele se pot tăia, iar fructele se pot culege[101]. Vegetațiile sunt bunuri imobile indiferent dacă au crescut de la sine ori sunt rezultatul sădirii; astfel, sunt bunuri imobile atât arborii crescuți natural în pădure, cât și aceia care se află într-o pepinieră (care se află încorporați în sol în mod provizoriu)[102].

67. În opoziție, *mobilul prin natura sa* este definit de o mobilitate, fie proprie, fie împrumutată (art. 473 C. civ.). Animalele intră în această categorie[103]. Într-o definiție negativă, putem defini mobilele prin lipsa lor de

---

[99] A se vedea I. Reghini, Capitolul II, *Bunurile*, în I. Reghini, Ș. Diaconescu, P. Vasilescu, *Introducere în dreptul civil*, vol. II, Ed. Sfera Juridică, Cluj-Napoca, 2007, p. 46; autorul învederează că un fond de pământ nu poate fi niciodată strămutat, nici chiar prin decopertare. Evident, ceea ce rezultă din această operațiune poate deveni un bun mobil (de pildă, cărbunii) sau un bun imobil prin încorporarea, bunăoară, într-un baraj.

[100] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 90.

[101] I. Reghini, *op. cit.*, p. 48.

[102] *Ibidem.*

[103] În concepția legii franceze din 6 ianuarie 199,9 animalele nu sunt considerate lucruri, nici chiar corpuri; ele sunt totuși lucruri animate. Prin § 90 lit. a) din *B.G.B.*, în 1990 s-a statuat că animalele nu sunt lucruri, dar li se aplică normele referitoare la lucruri în măsura în care legea nu dispune altfel (*Bürgerliches Gesetzbuch*, 45. Auflage, Beck-Texte in dtv, 2000, p. 19); în același sens este și noul art. 614 a C. civ. elvețian, de asemenea § 285 a C. civ. austriac. *De lege ferenda* – cum arătam –, în noul Cod civil se impune ca animalul să fie scos din categoria bunurilor, chiar dacă în concret ar urma regimul juridic al acestora. În acest fel, s-ar evidenția o diferențiere între o ființă vie (animalul) și un lucru. Lăsând animalele sub noțiunea de lucru, se poate ajunge la consecințe care nu sunt în concordanță cu obligația omului de a proteja animalele. Pot exista și alte consecințe: bunăoară, în caz de

aderență la pământ. Categoria lor este imensă, eterogenă și în înmulțire rapidă: animale, vehicule, vapoare, aeronave, îmbrăcăminte, alimente, lingouri de aur, bilete de bancă etc. Titlurile la purtător sunt considerate mobile corporale, deoarece creanța este încorporată în titlu[104].

Bunurile enumerate de art. 468 C. civ. (animalele afectate la cultură, instrumentele arătoare, porumbeii de porumbărie, lapinii ținuți pe lângă casă, adică iepurii de casă, stupii cu roi etc.) și caracterizate de lege drept *imobile prin destinație*, în realitate sunt mobile prin natura lor. Dar în concepția Codului, uneori ele își pierd individualitatea pentru a forma un ansamblu economic care are un caracter imobiliar.

B) *Bunuri incorporale (res incorporales).* Prin contrast, sunt bunuri incorporale acelea care nu au o existență materială (corp, substanță), cărora le lipsește materia tangibilă, nu cad sub simțuri și se percep doar cu mintea[105]. Ele nu sunt, totuși, imaginare, deoarece reprezintă o valoare economică în patrimoniul persoanei; bunurile incorporale sunt drepturile[106]. Un drept patrimonial poate să poarte asupra unui lucru numit incorporal în măsura în care el nu este făcut din materie. De pildă, o persoană are dreptul de a-i cere alteia să îndeplinească o anumită prestație în favoarea sa (predarea unui obiect cumpărat) sau dreptul pe care-l are autorul de a exploata pecuniar opera sa. În aceste situații, dreptul nu poartă asupra unui obiect material, ci el poartă asupra unei activități, iar această activitate este calificată ca un lucru incorporal[107]. Altfel spus, drepturile în ele însele constituie lucruri incorporale în măsura în care sunt patrimoniale, evaluabile în bani, dar nu sunt materializate. Ceea ce poate

---

dispariție a lor, se vor putea cere daune-interese care să compenseze pierderea suferită; sau în caz de divorț, animalul va fi încredințat celui care oferă cea mai bună soluție afectivă; dacă vor face obiectul unui legat, dispoziția va fi interpretată ca fiind o sarcină (pentru un studiu interesant și detaliat, a se vedea E. Lupan, *Situația juridică a animalelor*, în Dreptul nr. 10-11/1991, p. 42-47).

[104] Unii autori au spus că este vorba de o confuzie între titlu (instrument de probă, fără altă valoare decât hârtia imprimată) și creanță sau dreptul de creanță, în orice caz, nu lucrul pe care îl constituie titlul (Fr. Terré, *Introduction générale au droit*, 4e éd., Dalloz, Paris, 1998, p. 344).

[105] „Bunurile incorporale sunt creații ale spiritului, construcții sociale sau juridice care nu corespund vreunui obiect material" (Ch. Atias, *op. cit.*, p. 16).

[106] Despre invizibilitatea drepturilor s-a spus: „Nimeni nu a întâlnit vreodată, nici nu a văzut vreun drept sub formă carnală, nimeni nu-l va întâlni și nu-l va vedea vreodată. Nu poți lua un drept cum iei un obiect; nu-l poți deplasa să-l pui pe o mobilă, să-l încui într-un dulap ori să-l transporți într-o geantă" (E. Picard, *Le Droit Pur*, Flammarion, Paris, 1920, p. 87).

[107] Ch. Larroumet, *Introduction ...*, *op. cit.*, p. 291.

fi materializat este lucrul asupra căruia poartă dreptul atunci când este vorba despre un lucru corporal, dar nu însuși dreptul[108].

68. Drepturile în esența lor sunt incorporale, numai că cea mai mare parte a lor poartă asupra unor bunuri corporale; s-ar putea spune că în acest caz ele sunt bunuri corporale, însă ele rămân incorporale chiar și în acest caz. Sunt însă și drepturi care nu au ca obiect un lucru tangibil; acestea sunt *bunurile incorporale absolute* sau *bunuri pur incorporale*[109]. În concluzie, un bun incorporal se definește ca un drept care este esențialmente imaterial, dar căruia i se atașează o valoare economică. În continuare, vom încerca să dezvoltăm aceste două categorii de drepturi.

a) *Drepturi care poartă asupra bunurilor corporale*

69. Ele sunt mobile sau imobile prin *obiectul la care se aplică*. Este adevărat că Codul civil nu folosește această expresie decât pentru imobile (art. 471), dar există și mobile prin obiectul lor, numai că legiuitorul a vrut să le numească *mobile prin determinarea legii* (art. 474 C. civ., care nu face o enumerare limitativă).

Aceste subclasificări au importanță, după cum vom vedea, pentru drepturile reale, drepturile de creanță și pentru acțiunile în justiție.

69a. *Dreptul real* poate fi detașat intelectualmente de bunul asupra căruia poartă pentru a fi considerat el însuși un bun; această operațiune este valabilă numai în privința dezmembrămintelor dreptului de proprietate, de exemplu, dreptul de a percepe pe durata vieții veniturile rezultate dintr-un uzufruct este un *bun*; dacă dreptul poartă asupra unui bun imobil, atunci – conform art. 471 C. civ. – dreptul va fi un bun imobil (prin obiectul la care se aplică), iar dacă poartă asupra unui mobil, în mod asemănător, va fi bun mobil[110]. Vom reține ideea că operațiunea arătată nu este valabilă în ceea ce privește dreptul de proprietate care, absorbind toate utilitățile lucrului, se confundă cu acesta; dreptul de proprietate este singurul care se identifică cu obiectul său. Nici un alt drept, fie el chiar real, nu poate da loc unei asemenea

[108] *Ibidem.* Bunurile imateriale (invenții, opere artistice, desene, mărci etc.), se subliniază în doctrina elvețiană, nu sunt obiecte ale drepturilor reale, dar pot fi protejate prin alte drepturi de stăpânire (dreptul la brevet, dreptul de autor, dreptul la marcă etc.). *Datele*, adică informațiile stocate prin intermediul cuvintelor sau cifrelor conform unei anumite tehnici, nu sunt *lucruri*, deoarece ele nu au un caracter material (P.H. Steinauer, *op. cit.*, p. 51).

[109] G. Cornu, *op. cit.*, p. 573.

[110] Fără a identifica drepturile reale cu lucrurile, Proiectul Codului civil din 1940 stabilea în art. 560 că „sunt supuse regulilor referitoare la lucrurile imobile și drepturile reale asupra acestora. Celelalte drepturi patrimoniale sunt supuse regulilor referitoare la lucrurile mobile".

identificări, deoarece fiecare păstrează o existență incorporală de sine stătătoare ce nu se poate confunda cu lucrul material. De aceea, o persoană care are un uzufruct asupra unei case nu va spune „casa mea" (cum ar spune în cazul proprietății), ci va spune „casa asupra căreia am un uzufruct", distingând în acest mod dreptul incorporal de obiectul său material[111]. În rezumat, se poate spune că drepturile reale sunt ele însele lucruri incorporale, mobiliare sau imobiliare, după cum ele poartă asupra mobilelor corporale sau imobilelor corporale.

69b. *Dreptul de creanță*; când creditorul poate cere debitorului său un anumit bun, atunci însuși acest drept este un bun. Dreptul va fi imobil dacă obiectul său va fi imobiliar (sunt cazuri rare, deoarece cumpărătorul devine proprietar imediat)[112]. Invers, creanțele vor fi privite ca mobiliare dacă obiectul lor este mobiliar. Aici sunt incluse, în primul rând, creanțele care tind să realizeze transferul proprietății unui bun mobil în natură. Există însă creanțe de sume de bani (care sunt mobile) denumite „obligații (...) care au ca obiect sume exigibile sau efecte mobiliare" [art. 474 alin. (1) C. civ.]. Aria lor de aplicare, după cum s-a subliniat, este aproape infinită, deoarece toate lucrurile sunt convertibile în bani. Creanțele de servicii – obligații de a face sau a nu face – sunt tot mobiliare, deoarece în caz de neexecutare ele se transformă în obligații pecuniare. Apoi, dreptul la închiriere al locatarului, în ciuda aparenței, are un caracter mobiliar, deoarece se consideră că are ca obiect nu imobilul, ci o serie de obligații care incumbă celui care închiriază[113].

Sunt însă și alte drepturi de creanță care, datorită faptului că obiectul lor este indirect în relație cu un imobil, pot da naștere la confuzii. De pildă, creanța prețului dintr-o vânzare a unui imobil este, totuși, mobiliară, chiar dacă ea pare să țină locul imobilului din patrimoniul vânzătorului. Tot astfel, se

---

[111] M.B. Cantacuzino, *Elementele dreptului civil*, Ed. Cartea Românească SA, București, 1921, p. 38; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 533.

[112] Un exemplu devenit clasic: vânzătorul vinde cumpărătorului 100 mp dintr-un loc mai mare, fără ca suprafața să fie individualizată. Cumpărătorul nu va deveni proprietar decât în momentul delimitării, iar până atunci cumpărătorul este un simplu creditor al vânzătorului. El este titularul unui drept de creanță având ca obiect obligația vânzătorului de a da imobilul. Acest drept de creanță este imobiliar.

[113] În mod asemănător, doctrina a stabilit că în cazul arhitectului, acesta nu s-a obligat să transfere o casă, ci s-a obligat numai să execute o serie de lucrări, un număr oarecare de acțiuni (a face un plan, a alcătui un deviz, a dirija pe antreprenor și pe lucrători etc.). Obiectul direct al arhitectului nu este, deci, casa, ci activitatea lui, care trebuie să aibă drept rezultat construirea casei; deci caracterul obligației este mobiliar, și nu imobiliar, cum s-ar putea crede la o primă vedere. Confuzia poate să apară între obiectul imediat al acestei obligații – care este un fapt – și rezultatul practic al faptului – care este procurarea unui imobil (în acest sens, a se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 554).

consideră creanță mobiliară beneficiul unei promisiuni unilaterale de vânzare asupra unui imobil; este așa, pentru că obiectul promisiunii nu este imobilul promis, ci o obligație de a face a promitentului, adică obligația de a-și da concursul (inclusiv semnătura) pentru încheierea actului de vânzare.

69c. *Acțiunea în justiție.* Foarte general, ea este mijlocul juridic pe care o persoană îl are pentru a-și apăra un drept în justiție.

Clasificarea acțiunilor urmează clasificarea drepturilor pe care au menirea să le valorifice. Astfel, acțiunea în justiție prin care o persoană cere instanței – împotriva contestațiilor altora – respectarea drepturilor asupra unui bun este ea însăși un bun; de pildă, acțiunea în revendicare. Această acțiune înlocuiește într-o oarecare măsură bunul în patrimoniul proprietarului și ea va fi imobiliară dacă bunul revendicat este un imobil și mobiliară dacă bunul revendicat este un bun mobil. Articolul 474 C. civ. stabilește acest lucru când vorbește despre „acțiunile care au ca obiect (...) efecte mobiliare"[114].

Aplicând același raționament, trebuie să concluzionăm că toate acțiunile care tind la plata unei sume de bani au un caracter mobiliar. În această categorie intră toate acțiunile în daune-interese. Există însă și alte acțiuni reale imobiliare decât acțiunea în revendicare.

Din cele înfățișate rezultă că drepturile sunt lucruri care poartă asupra lucrurilor. Dar, cum s-a subliniat, ceea ce este esențial este de a preciza natura unui drept, de a stabili dacă el este real sau personal[115]. Pentru aceasta, este necesar a se analiza natura lucrului asupra căruia poartă acest drept; adică să se determine dacă este vorba despre un lucru corporal sau un lucru incorporal, care nu este el însuși un drept, ci care face obiectul unui drept[116].

b) *Bunurile incorporale absolut (bunuri pur incorporale)*

70. Acestea, conform doctrinei, sunt bunurile detașate în mod absolut de orice suport material[117]; sau, altfel spus, ele sunt incorporale prin chiar imaterialitatea obiectului. Așa fiind, lor nu le mai putem aplica regula *obiectului dreptului* pentru a le clasa de o parte sau alta a binomului mobile-imobile; este necesară, deci, o decizie a legiuitorului, pe care acesta a și luat-o prin formula folosită în art. 474 C. civ.: *mobile prin determinarea legii.* Ele vor fi exclusiv

[114] Codul civil italian, în art. 813 (*Distinzione dei diritti*), stabilește că „Deosebit de cazurile prevăzute de lege în alt mod, dispozițiile privitoare la bunurile imobile se aplică deopotrivă drepturilor reale care au ca obiect bunuri imobile și acțiunilor respective; de altă parte, dispozițiile privitoare la bunurile mobile se aplică la toate celelalte drepturi".

[115] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 318.

[116] Pentru detalii privind acțiunile relative la lucruri și importanța lor, a se vedea M.L. Mathieu-Izorche, *op. cit.*, p. 43-45.

[117] G. Cornu, *op. cit.*, p. 574; J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 92.

mobile și pentru speciile noi de drepturi care au apărut după redactarea Codului civil; în rezumat, aceasta este categoria care rămâne deschisă bunurilor.

71. Potrivit art. 474 C. civ., sunt mobile prin determinarea legii „interesele în companii de finanțe, de comerț sau de industrie, chiar și când capitalul acestor companii constă în imobile"; „(...) aceste interese se socot ca mobile numai în privința fiecărui din asociați și pe cât timp ține asociația". Sunt de asemenea mobile prin determinarea legii „veniturile perpetue sau pe viață asupra statului sau asupra particularilor".

S-a observat că textul art. 474 C. civ., în ansamblul său, este confuz și incomplet. Este confuz, fiindcă termenii „obligațiuni" și „acțiuni" sunt întrebuințați în mod imprecis. Apoi, expresia „venituri asupra statului sau asupra particularilor" ar fi trebuit înlocuită cu cuvântul „rentele". Este incomplet, fiindcă nu enumeră nici drepturile reale mobiliare, nici drepturile intelectuale și nici fondurile de comerț[118]; fondul de comerț este considerat un *bun mobil incorporal*, chiar dacă el poate cuprinde și bunuri imobile[119].

71a. Cu toate aceste lacune și impreciziuni ale legii, vom reține că sunt mobile prin determinarea legii (conform art. 474 C. civ.) *părțile sociale* care aparțin asociaților, fie într-o societate de persoane, fie într-o societate de capitaluri (acțiuni în sensul dreptului comercial). Acestea sunt drepturi de o natură particulară, adică creanțe ale asociaților împotriva persoanei juridice; bunăoară, dreptul la o fracțiune din beneficiile periodice sau la dizolvare, dreptul la o fracțiune din activul partajabil; chiar dacă există imobile în activ părțile sociale nu vor fi considerate imobiliare, ci tot mobiliare, pentru ca ele să poată fi transmise.

71b. Sunt apoi mobile prin determinarea legii orice fel de *rente* (art. 474 alin. final), adică dreptul la o anumită sumă de bani plătibilă anual, fie până la moartea creditorului (renta viageră), fie pe o perioadă nedeterminată (renta perpetuă). Un exemplu de constituire a unei rente viagere este acela când un proprietar în vârstă, în loc de a-și vinde imobilul în schimbul unui preț plătit o dată, el îl înstrăinează în schimbul unei rente. Rentele vizând sume de bani ar

---

[118] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 558.

[119] S.D. Cărpenaru, *op. cit.*, p. 114. Este însă disputată chestiunea de a ști dacă imobilele fac sau nu parte din fondul de comerț. Într-o opinie – se pare, majoritară –, se spune că din fondul de comerț fac parte imobilele, ele fiind cele mai importante valori ale activului. Într-o altă părere, ele nu fac parte din fondul de comerț, deoarece analizându-se ca o universalitate de natură mobiliară, s-ar ajunge la consecințe juridice incompatibile cu regimul imobilelor (pentru detalii, cu ample referințe, I. Deleanu, *Fondul de comerț* ..., p. 73-91); în același sens, J. Derruppé, *Le fonds de commerce*, Dalloz, Paris, 1994, p. 11-12).

fi putut foarte simplu să fie considerate mobile prin obiectul lor. Dar, deoarece în trecut rentele perpetue – care atunci erau frecvente – erau privite, din cauza importanței lor, ca imobile, a fost nevoie de caracterizarea legiuitorului: mobile prin determinarea legii. Și aceasta, deosebit de împrejurarea că într-o vânzare cu rentă viageră renta ar fi putut să apară ca fiind contravaloarea imobilului vândut.

71c. În fine, tot mobile prin determinarea legii, *lato sensu*, vor fi considerate și *drepturile intelectuale*, chiar dacă nu există în acest sens un text de lege expres. În această categorie sunt incluse: dreptul de autor, dreptul de inventator, brevetele și mărcile de fabrică[120], iar în opinia unor autori și dreptul asupra clientelei comerciale, a imaginii unui bun, programelor software, know-how-urile[121].

Menționăm că în doctrina noastră au fost afirmate următoarele categorii de bunuri incorporale: a) drepturile reale, altele decât dreptul de proprietate; b) proprietățile incorporale, aici fiind incluse bunuri a căror existență depinde de activitatea și puterea creatoare a omului (de pildă, fondul de comerț, dreptul de autor etc); c) titlurile de valoare, din această categorie făcând parte valorile mobiliare (cum ar fi acțiunile, obligațiunile, instrumentele financiare derivate sau orice alte titluri de credit incluse în această categorie de Comisia Națională a Valorilor Mobiliare), precum și efectele de comerț (cambia, biletul la ordin și cecul); d) drepturile de creanță[122].

72. În ce privește *importanța practică* a acestei distincții, ea poate fi înfățișată în următoarele propoziții: pe de o parte, dobândirea proprietății privind bunurile mobile ca efect al posesiei de bună-credință, precum și dobândirea proprietății prin tradițiune se referă numai la bunurile mobile corporale; de altă parte, transmisiunea titlurilor de valoare se efectuează prin mijloace specifice dreptului comercial, transmițându-se în înscris însăși creanța încorporată;

---

[120] În vechiul drept francez, funcțiile ofițerilor ministeriali (notar, grefier, executor, agent de schimb, comisar-licitator, avocat la Curtea de Casație și la Consiliul de Stat etc.) erau, din cauza importanței lor, considerate imobile.

[121] S-a învederat că drepturile asupra bunurilor incorporale pot fi considerate drepturi de proprietate. Totuși, trebuie să observăm că ele nu sunt veritabile drepturi de proprietate, deoarece, în general, ele *sunt esențialmente temporare*, sunt strâns legate de persoana titularului, ele nu există decât prin implicarea terților, iar protecția posesiei acestor bunuri prezintă forme specifice; bunăoară, nu se aplică prescripția achizitivă, operează acțiunea în contrafacere și acțiunea în concurență neloială (a se vedea, în acest sens, Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 17-18; pentru clientela avocatului, a notarului, a medicului etc., a se vedea *supra* nr. 7).

[122] G. Boroi, *op. cit.*, p. 79.

astfel, titlurile la purtător se transmit prin tradițiune, cele nominale prin cesiune, iar cele la ordin prin gir sau andosament.

În sfârșit, vom mai reține că în doctrină bunurile corporale sunt considerate ca obiect derivat al raporturilor juridice și tot astfel al actelor juridice civile. S-a observat însă, nu fără temei, că bunurile necorporale (drepturile) sunt excluse din discuție, deoarece ele alcătuiesc cel de-al treilea element al raportului juridic (conținutul). Dar drepturile reale au ca obiect bunuri corporale, iar drepturile de creanță au ca obiect o prestație care, de multe ori, privește un bun. Prin urmare, s-a spus că în raporturile juridice patrimoniale și îndeobște în cele privitoare la proprietate, direct sau indirect, bunurile corporale trebuie avute în vedere; aceasta, pentru că ele constituie obiect al drepturilor sau al prestațiilor specifice acestor raporturi. Altminteri, s-ar ajunge la situația în care, deși avem în vedere un raport care are în conținutul său dreptul de proprietate, totuși ignorăm bunul care formează obiectul acestui drept[123].

§4. Distincții secundare

În continuare, vom dezvolta două din clasificările secundare ale bunurilor, și anume cea a bunurilor consumptibile și neconsumptibile și cea a bunurilor fungibile și nefungibile.

1. Bunuri consumptibile şi bunuri neconsumptibile

73. *Definire.* Sunt *consumptibile*[124] (în germană *verbrauchbare Sache*) bunurile care nu pot fi folosite, conform destinației lor obișnuite, fără a li se consuma substanța (distrugerea fizică a substanței) ori fără a fi înstrăinate de la prima lor întrebuințare. Cele *neconsumptibile* (în germană *unverbrauchbare Sache*) sunt acele bunuri care pot fi întrebuințate în mod continuu fără ca prin aceasta să se consume substanța lor sau să fie implicată înstrăinarea[125].

---

[123] I. Reghini, *op. cit.*, p. 43.

[124] *Etimologie*: de la latinescul *consumatio* (nimicire), care derivă de la *consumo* (a întrebuința, a consuma, a cheltui, dar și sensul de a cheltui bani); a se vedea Maruiana Lungu, M. Lungu, *Dicționar Român-Latin, Latin-Român*, Ed. Steaua Nordului, Constanța, f.a., p. 490.

[125] Fr. Terré, *op. cit.*, p. 341; I.P. Filipescu, *op. cit.*, p. 45. Menționăm că rechizițiile poartă în primul rând asupra bunurilor neconsumptibile (art. 5 din Legea nr. 132/1997); atunci când rechizițiile se referă la bunuri mobile consumptibile, are loc încetarea dreptului de proprietate asupra acestora.

74. *Criteriul distincției.* Această distincție, pe care o găsim implicit în art. 1560 C. civ., își are explicația în realitatea fizică. În adevăr, sunt bunuri care se consumă, se distrug de la prima folosire (de pildă, alimentele, cărbunele, benzina) și altele care, dimpotrivă, rezistă la o folosire îndelungată și repetată (de exemplu, hainele, televizoarele, autoturismele etc.).

Pe lângă consumarea materială a bunurilor, dreptul ia în considerare, pentru monedă, consumarea juridică, adică înstrăinarea. Moneda nu poate fi utilizată altfel pentru efectuarea unei plăți decât înstrăinând-o (cheltuind-o)[126]. Moneda, așadar, ca instrument de evaluare, domină dreptul bunurilor.

Din cele învederate rezultă că această clasificare are la bază criteriul naturii bunului și numai în mod excepțional voința părților exprimată cu ocazia încheierii actului juridic.

75. *Interesul practic al distincției.* Acest interes există în cazul în care o persoană are dreptul de a folosi temporar un lucru cu obligația de a-l restitui (de exemplu, uzufruct sau împrumut). Dacă este vorba despre bunuri neconsumptibile de la prima întrebuințare, la sfârșitul uzufructului sau împrumutului va trebui să se restituie chiar acel lucru care a fost dat în uzufruct sau a fost împrumutat; dimpotrivă, dacă obligația de restituire poartă asupra unor bunuri consumptibile, restituirea se va putea face prin echivalent; așadar, va fi suficient să se restituie bunuri asemănătoare în aceeași cantitate, calitate și valoare

---

[126] Montesquieu, în *Spiritul legilor*, arăta că moneda este un semn care reprezintă valoarea tuturor lucrurilor. În adevăr, totul sau aproape totul în lumea noastră juridică se exprimă în bani. În spatele fiecărui bun, fiecărei obligații și chiar fiecărei persoane (cu unele excepții), dreptul recunoaște banii. În termenii dreptului civil, moneda este un bun mobil, art. 474 alin. (1) C. civ., asimilând instrumentele monetare cu creanțele și drepturile; nu este însă vorba despre un bun oarecare, ci despre unul cu totul particular.

După cum s-a spus, moneda are puterea unică de a dubla toate lucrurile precum umbra dublează corpurile. S-a mai spus, pe un alt plan, că avuția avarului nu are nici un sens fără cupiditatea celorlalți. Al. Dumas fiul: banii sunt un bun servitor și un rău stăpân.

Funcțiile monedei (în limbajul juridic, moneda este echivalentă cu banii) sunt: a) banii sunt o măsură a tuturor bunurilor și serviciilor; b) banii constituie un instrument de schimb; c) banii reprezintă o modalitate de conservare a valorilor; moneda este *obiect de proprietate* și de credit.

Caracterele monedei: a) *fungibilitate absolută*, care exprimă aptitudinea banilor de a înlocui orice bunuri prin plată. În acest sens, art. 1075 C. civ. stabilește: „Orice obligație de a face sau de a nu face se schimbă în dezdăunări în caz de neexecutare din partea debitorului"; b) *neutralitate absolută*, ceea ce înseamnă că ea nu poate fi niciodată imorală sau ilicită prin ea însăși; c) *lichiditate înnăscută*, adică moneda nu are nevoie niciodată de evaluare. Precizăm că majoritatea autorilor străini consideră că teoria juridică a monedei nu face obiectul dreptului bunurilor (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 5). În doctrina noastră, de asemenea, ea nu face obiectul studiului în materia drepturilor reale. Totuși, J. Carbonnier dedică monedei un întreg capitol (*idem, op. cit.*, p. 15-67); pentru detalii, C. Munteanu, *Moneda în dreptul civil (I)*, în A.U.L.B. nr. 1-2/2004.

(art. 526 C. civ.). De fapt, în cazul bunurilor consumptibile, uzufructul (care devine *cvasiuzufruct*) și împrumutul (care devine împrumut de consumație – *mutuum*) conferă în realitate un drept de proprietate, pentru că altfel este imposibil să întrebuințezi astfel de bunuri fără prerogativele proprietății (dreptul de a distruge și a înstrăina)[127].

2. Bunuri fungibile şi bunuri nefungibile

76. *Definire. Criteriul distincției. Bunurile fungibile*[128] sunt acelea care pot fi înlocuite unele cu altele în executarea unei obligații; ele pot să țină locul unele altora, în plăți și restituiri (banii, țigările, alimentele etc.). *Bunurile nefungibile* sunt cele care nu se pot înlocui unele cu altele pentru a libera pe debitor; altfel spus, sunt cele care sunt considerate în individualitatea lor și care nu pot fi înlocuite unele cu altele (un cal de cursă, o monedă de aur veche, un tablou etc.)[129].

77. Se observă că în acest caz definirea noțiunii pornește tot de la o realitate fizică. În adevăr, în lumea înconjurătoare există lucruri într-o infinitate de exemplare, dacă nu absolut identice, cel puțin nediferențiate de simțurile noastre. Față de aceste lucruri, în mod obișnuit, omul nu se raportează asupra individualului, ci asupra genului (Codul civil nu întrebuințează această expresie, ci pe aceea de *specie* în art. 1103). Lucrurile care se determină prin numărare, măsurare, cântărire sunt lucruri de gen (5 kg de făină, 20 l de benzină etc.). Lucrurile de gen sunt fungibile între ele; sunt interschimbabile. Aici sunt incluse și valorile imobiliare, acțiunile și obligațiile, chiar dacă ele se negociază la bursă. Bursele de mărfuri, bunăoară, asigură condiții de negociere pentru vânzări și cumpărări având ca obiect bunuri fungibile și mobile prin natura lor sau bunuri fungibile și mobile prin anticipație [art. 1 alin. (4) din Legea nr. 357/2005].

---

[127] Atât bunurile consumptibile, cât și cele neconsumptibile sunt deopotrivă asigurabile. Totuși, societățile de asigurări precizează expres în contract ce tipuri de bunuri consumptibile nu sunt cuprinse în asigurare. De exemplu, în cazul asigurării autovehiculelor, cu toate că unele bunuri consumptibile sunt asigurate (roți de rezervă, trusă de scule etc.), carburantul din rezervor nu este asigurat decât la solicitarea expresă a asiguratului, echivalentă cu un „plin" (I. Sferdian, *op. cit.*, p. 176).

[128] *Etimologie:* derivă de la latinescul *fungibilis* – a consuma.

[129] T. Pop, *Drept civil român. Teoria generală*, Ed. Lumina Lex, București, 1993, p. 88; P.M. Cosmovici, *Drept civil. Introducere în dreptul civil*, Ed All, București, 1994, p. 89; E. Lupan, *Drept civil. Partea generală*, Universitatea Creștină „Dimitrie Cantemir", Cluj-Napoca, 2000, p. 126.

78. De partea cealaltă, există lucruri care, chiar dacă aparţin aceluiaşi gen, diferă prin individualitate; fiecare exemplar este unic, nesusceptibil de cantitate. În identitatea sa, el constituie un corp cert (art. 1102 C. civ. vorbeşte despre „corp cert şi determinat"). Lucrurile sau bunurile certe (individuale) sunt în antiteză cu lucrurile sau bunurile de gen. Lucrurile certe sau determinate prin caractere individuale nu sunt fungibile cu nici o altă categorie de bunuri. Fungibilitatea lipseşte constant la imobile, pentru că, şi dacă s-ar asemăna, ele nu pot ocupa acelaşi loc în spaţiu (de pildă, două clădiri sau două terenuri)[130]. Pentru mobile – s-a spus –, dacă există caracteristici suficiente pentru ca simţurile noastre să nu se poată înşela, fungibilitatea lor pare *a priori* exclusă (animale, costume de comandă etc.).

79. Cu toate acestea, dreptul a remodelat natura după utilitatea şi folosinţa omului sau după intenţia contractanţilor mai mult decât după datul fizic; aşadar, în distincţia fungibilitate-nefungibilitate primează *comercialitatea*, şi nu *naturalitatea*[131]. Astfel, vânzarea unui cal care a câştigat *Grand Prix*-ul înseamnă vânzarea unui bun cert, determinat, în timp ce vânzarea a 10 cai pentru arat sau transport este o vânzare de bunuri de gen[132]. Dar, în mod excepţional, bunuri certe (imobile) pot să apară ca lucruri de gen (de pildă, vânzarea unor terenuri pentru construcţie care se vând la metru pătrat, fiecare metru pătrat fiind fungibil cu ceilalţi). Invers, lucruri care la prima vedere par a fi de gen pot deveni determinate prin voinţa părţilor. De exemplu, exemplarele unei aceleiaşi ediţii sunt bunuri fungibile; totuşi, dacă sunt numerotate diferit sau dacă unul dintre ele a aparţinut unei personalităţi, în ochii bibliofililor ele nu mai sunt fungibile.

80. Se mai poate reţine că valorile mobiliare la purtător, de exemplu, titlurile ieşite din aceeaşi emisiune, sunt fungibile. S-a şi spus că fungibilitatea monezii este o *fungibilitate absolută*, pentru că ea poate fi raportată la toate celelalte bunuri (din moment ce pot fi apreciate în bani), având vocaţia de a le înlocui în executarea obligaţiilor.

---

[130] S-a pus întrebarea dacă imobilele pot fi şi ele fungibile ori dacă un imobil trebuie considerat în mod obligatoriu un bun cert? Se poate admite o cvasi-fungibilitate şi care ar fi consecinţele? Doctrina şi practica încă nu au răspuns (G. Cornu, *op. cit.*, p. 410).

[131] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 97.

[132] Legat de animale, prin legea franceză din 6 ianuarie 1999, s-au agravat pedepsele împotriva actelor de cruzime la adresa lor. Pe acest fond, unii autori au cerut să se recunoască animalelor o veritabilă personalitate juridică. Instanţele au decis că, „din moment ce un soţ părăseşte domiciliul conjugal lăsând câinele celuilalt soţ, acestuia din urmă poate să i se atribuie *folosinţa* lui cu titlu provizoriu" (C.A. Paris, 24 ch. sect. D, 13 septembre 2001); într-o altă speţă (inedită), s-a respins acţiunea prin care se cerea ca un câine să stea în justiţie (T.A. Strasbourg, 23 mar. 2003), *apud* S. Schiller, *op. cit.*, p. 9.

81. *Interesul practic al clasificării.* În primul rând, acest interes rezidă în instituția *compensației* (art. 1143 C. civ.), care presupune existența fungibilității ca obiect între cele două obligații compensate. „Compensația nu are loc decât între două datorii care deopotrivă au ca obiect o sumă de bani, o cantitate oarecare de bunuri fungibile de aceeași specie și care sunt deopotrivă lichide și exigibile" (art. 1145 C. civ.).

82. În al doilea rând, vânzarea are *efecte diferite* după cum ea poartă asupra bunurilor fungibile sau asupra celor nefungibile. Astfel, vânzătorul unui bun nefungibil (cert, determinat) trebuie să livreze cumpărătorului chiar lucrul vândut, fără a putea să-l substituie cu altul echivalent; dimpotrivă, vânzătorul unui bun fungibil poate să facă această substituire, deoarece angajamentul său nu se referă la un exemplar determinat. Apoi, cumpărătorul unui bun nefungibil (prin ipoteză bun cert, determinat) îi devine imediat proprietar. Nu același lucru se întâmplă în cazul cumpărătorului lucrurilor de gen, atâta timp cât ele nu au fost individualizate; până la individualizare vânzătorul rămâne proprietar și suportă riscul pieirii lor din cauză de forță majoră (*res perit domino*)[133]. Așadar, aici regula consensualismului nu asigură transferul proprietății; momentul în care vânzarea este încheiată este amânat în timp până când obiectul vânzării este specificat, identificat, determinat; această operațiune se face fie printr-o tradițiune efectivă, fie, chiar înaintea livrării, printr-o specificație oarecare sau o punere deoparte (de pildă, într-un depozit al vânzătorului sau al unui terț) a obiectelor respective.

83. În al treilea rând, importanța clasificării constă în consecințele *raportului fungibilitate-consumptibilitate.* Din acest punct de vedere, Codul civil nu face o delimitare clară, dar bunurile consumptibile sunt, în general, și bunuri fungibile (alimente, combustibili etc.). Numai în mod cu totul excepțional un bun consumptibil nu este și fungibil. De exemplu, ultima butelie de vin din anul 1848 din podgoria Cotnari nu este un bun fungibil din lipsa uneia identice. Invers: un bun poate să fie fungibil fără să fie consumptibil la prima folosință; este cazul bunurilor durabile fabricate în serie[134].

84. În al patrulea rând, dacă *locul plății* nu este precizat în act, el va fi diferit în raport cu bunurile care se transmit: la bunul individual determinat (nefungibil), locul predării este acela în care se află bunul în momentul încheierii actului (art. 1319 C. civ.), iar la bunurile de gen (fungibile), domiciliul debitorului.

---

[133] M. Mureșan, *Drept civil. Partea generală*, Ed. Cordial SRL, Cluj-Napoca, 1992, p. 45.

[134] Proiectul noului Cod civil stabilește în art. 419 alin. (3): „Prin act juridic, un bun fungibil prin natura sa poate fi considerat ca nefungibil".

85. În al cincilea rând, importanța practică a acestei distincții rezultă și din *acțiunea în revendicare*. Dacă bunurile fungibile au fost amestecate cu alte bunuri fungibile ale debitorului, de aceeași specie și calitate, executarea va fi posibilă în natură. Dacă ele nu mai sunt în posesia acestuia, el va putea fi condamnat să le înlocuiască cu alte bunuri fungibile, pentru ca astfel reclamantul să obțină o reparație în natură. În lipsa bunurilor fungibile[135], debitorul va fi obligat la plata echivalentului lor, o sumă de bani; revendicarea se transformă într-un drept de creanță[136].

În sfârșit, în doctrină s-a precizat că, dacă unele bunuri fungibile și consumptibile prin natura lor sunt date în depozit, proprietarul deponent poate consimți ca depozitarul să consume prin folosință bunurile depozitate, urmând ca la scadență să restituie deponentului o cantitate similară de bunuri de același gen și calitate[137].

§5. Gruparea bunurilor

1. Noțiune

86. Bunurile se prezintă fie izolat, fie fac parte dintr-o anumită grupare. Sub acest aspect, se pune problema de a delimita bunul de componentele lui, pe de o parte, și apoi de a delimita bunul de gruparea din care el face parte; această chestiune privește numai bunurile corporale. Pentru solide, coeziunea rezultă de la natură (o piatră, o plantă) sau din intervenția omului (un pahar, un

---

[135] *Figh*-ul musulman (știința juridică musulmană) nu dă mare importanță împărțirii bunurilor în imobile și mobile, în *res corporales* și *incorporales*; operează însă cu bunuri consumptibile și neconsumptibile, divizibile și indivizibile, bunuri aflate în comerț și bunuri în afara comerțului. Acestea din urmă sunt prin natura lor (aerul, focul, apa mării etc.) ori din motive religioase (porcul, vinul etc.) sau prin destinația lor (bunuri destinate cultului, moscheelor, cimitirelor, mormintelor etc). Ceea ce contează mai mult decât diviziunile este statutul juridic care devine parte a fiecărei specii de bunuri; contează rolul pe care fiecare bun îl va juca pe scena juridică. Există mai multe statuturi sau mai multe drepturi ale bunurilor în dreptul Islamului. O altă observație este aceea că teoria bunurilor Milk și a bunurilor funciare a fost elaborată de marii jurisconsulți ai secolelor II și III fără sprijinul sau „piedica" religiei. De altfel, bunurile nu ocupă decât un loc minor în scrierile sfinte ale Islamului; ele nu sunt menționate în versete și au mai mult un scop religios decât juridic; a se vedea M. al Shakankiri, *op. cit.*, p. 71, 72.

[136] „Într-o civilizație devenită în același timp mai colectivă și mai contabilă, rolul fungibilității pare să crească" profetiza J. Carbonnier. „Drepturilor reale asupra bunurilor individualizate li se va substitui în viitor din ce în ce mai mult un drept de creanță împotriva societății pentru o cantitate corespunzătoare de bunuri fungibile"; are loc o dematerializare a proprietății, un divorț de materie (*op. cit.*, p. 104).

[137] D. Chirică, *Drept civil. Contractele speciale ...*, *op. cit.*, p. 236; I. Reghini, *op. cit.*, p. 73.

șurub etc.); pentru lichide și gaze, coeziunea este creată de recipientul care le conține.

Demersul este important și poate avea consecințe practice. Astfel, proprietatea unui lucru îi conferă proprietarului o putere juridică asupra lui și, totodată, un control fizic. Un astfel de drept atât de întins trebuie însă să aibă un obiect clar delimitat, pentru a se evita confuzia.

86a. În cazul în care avem în vedere un *bun izolat*, el se concepe ca o parte a materiei; el formează o legătură corporală, un tot care este perceput de oameni ca atare având un anumit scop (de regulă economic). De exemplu, un dulap este un bun chiar dacă sertarele se pot detașa, la fel sacul de grâu care este compus dintr-o mulțime de grăunțe ori un autoturism care ar putea fi descompus în mai multe piese. Așadar, pentru a fi în prezența unui bun izolat, trebuie să existe o legătură corporală și un scop al unificării. Este greu de spus cât de strânse trebuie să fie legăturile între părțile componente. În orice caz, calitatea de *uniune corporală* a unui bun durează numai atâta timp cât legătura corporală este în ființă; de pildă, până în momentul în care cineva dezmembrează autoturismul pentru a vinde piesele separat[138]. Deci, în unele cazuri,

[138] În opinia unor autori, o altă distincție complementară este: *bunuri simple* și *bunuri compuse*. Bunurile simple formează o unitate indivizibilă și, deci, sunt supuse unui regim juridic omogen (de pildă, un teren gol, o perlă etc.). Această simplicitate este caracteristică tuturor lucrurilor care, chiar disparate, sunt formate din elemente coerente (de exemplu, un imobil construit). De altă parte, există bunuri mai complexe ca structură și sunt constituite din elemente diverse și distincte pentru care există interesul uneori să fie disociate, alteori asociate; acestea sunt bunurile compuse, de pildă, *proprietățile incorporale*, pe de o parte, *universalitățile de fapt*, de altă parte (G. Cornu, *op. cit.*, p. 327).

Un exemplu tipic de proprietate incorporală, arată autorul, o constituie funcția ministerială. În acest bun există două elemente de natură diferită: un titlu și mijloacele bănești (*finanțele*) atașate acestui titlu.

Titlul, primit prin învestitură publică, nu este în comerț. El constituie pentru titular (funcționarul ministerial) un drept extrapatrimonial exclusiv legat de persoana sa (prin nominalizare pentru calificarea sa). Titlul este dreptul oficial de a-și exercita funcția, de a-și practica profesia.

Finanțele desemnează valoarea pecuniară care reprezintă, în patrimoniul funcționarului ministerial, dreptul de a-și exploata funcția prin intermediul remunerației. Acest monopol de exploatare este o valoare patrimonială, un element apreciabil în bani care are o expresie monetară și un interes economic, un veritabil bun.

Deosebirea dintre aceste două elemente are o importanță practică. Astfel, în cesiunea între vii a unei funcții ministeriale, succesorul trebuie să întrunească în persoana sa condițiile exercitării profesiei și să obțină învestitura autorității publice; apoi, cumpărătorul trebuie să achite predecesorului său valoarea reprezentativă a acestei funcții (prețul funcției) care este expresia pecuniară a dreptului de prezentare și a monopolului de exploatare.

În caz de cesiune *post mortem*, succesorul trebuie să fie învestit oficial. În acest caz, valoarea patrimonială a funcției este în succesiunea vechiului titular pentru a fi împărțită între moștenitorii săi (a se vedea G. Cornu, *op.* și *loc. cit.*).

unitatea juridică a unui bun poate rezulta din raţiuni economice (o grămadă de nisip), deşi din punct de vedere fizic există mai multe lucruri (obiecte).

86b. Dar bunurile nu sunt întotdeauna izolate. Un bun se poate găsi cu altul într-un anumit *raport juridic*, fără însă ca acest raport să formeze o entitate distinctă de elementele componente (raportul principal-accesoriu). Dacă însă, dimpotrivă, anumite bunuri reunite formează un ansamblu care are existenţa sa proprie, vom fi în prezenţa unei *universalităţi*[139]. În ambele cazuri, rezultă o unitate de regim juridic. În continuare, vom analiza aceste două cazuri.

2. Raporturi juridice între bunuri

Aceste grupări ocazionează alte clasificări ale bunurilor. Astfel:

a) Bunuri principale şi bunuri accesorii

87. Sunt situaţii când între două bunuri, chiar dacă din punct de vedere material sunt distincte, unul îl completează într-o oarecare măsură pe celălalt; spunem că el este accesoriul bunului principal. De exemplu, rama pentru tablou, cheile pentru lacăt, căpăstrul pentru cal, roata de rezervă pentru automobil[140]. Accesoriul nu este întotdeauna indispensabil bunului principal, dar îi aduce acestuia o utilitate suplimentară. Pot fi situaţii în care este dificil să se determine care este principalul şi care este accesoriul. În acest caz, va trebui să avem în vedere un criteriu funcţional: accesoriul este în serviciul principalului, şi nu invers. De aceea, putem vorbi de un raport de subordonare a accesoriului faţă de principal[141].

---

[139] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 106.

[140] Pentru această clasificare, a se vedea Gh. Beleiu, *op. cit.*, p. 103; G. Boroi, *op. cit.*, p. 80. În doctrină s-a precizat că există două feluri de accesorii, şi anume: accesorii derivate din productivitate (de exemplu, fructele) şi accesorii prin afectaţiune (puse în serviciul principalului). S-a mai subliniat că un bun sau un drept nu este accesoriu în sine datorită calităţilor pe care le are, ci este astfel datorită raportului particular care îl uneşte cu un alt bun sau un alt drept căruia i se adaugă. De aceea, *a priori*, orice bun sau orice drept ar putea fi accesoriu. Elementul accesoriu este un element incomplet în sine sau limitat de un act de voinţă: „Principalul formează un tot, accesoriul nu. De aceea, accesoriul trebuie să fie unit cu principalul. Accesoriul singur este incomplet; lui îi lipseşte ceva esenţial pe care i-l dă principalul. În acest lucru constă puterea adagiului *accesorium sequitur principale*" (G. Goubeaux, *La règle de l'accessoire en droit privé*, L.G.D.J., Paris, 1969, p. 33).

[141] Conform art. 644 alin. (2) C. civ. elveţian, accesoriul este un *obiect mobiliar* (s.n.) care, după obiceiul locului sau voinţa neechivocă a proprietarului lucrului principal, este afectat într-o manieră durabilă exploatării, folosinţei sau pazei acestuia şi este unit, adaptat sau legat pentru serviciul lucrului. Accesoriul este deci un lucru distinct de lucrul principal şi el face obiectul drepturilor reale; totuşi, cum el depinde economic de lucrul principal, legea prezumă că el urmează soarta juridică a acestuia [art. 644 alin. (1)].

88. Din litera și spiritul Codului civil mai rezultă o regulă, și anume: imobilul față de mobil este întotdeauna principal, iar pământul (solul) în comparație cu construcțiile și plantațiile (art. 489 C. civ.) este bunul principal[142]. Totuși, în privința lucrurilor mobile, în unele cazuri, legiuitorul alege criteriul valorii (art. 506, art. 507 C. civ.).

Din mai multe texte ale Codului civil rezultă raportul dintre principal și accesoriu exprimat prin maxima *accesorium sequitur principale*, accesoriul urmează soarta principalului (art. 482 și urm.). Această maximă are două consecințe:

– dacă două bunuri complementare, aparținând la doi proprietari diferiți, se vor uni material, proprietarul principalului va dobândi și proprietatea accesoriului. Acest mod de dobândire a proprietății se numește *accesiune*; prin el i se transmite accesoriului condiția juridică a principalului;

– dacă într-un contract sau într-un testament s-a dispus de bunul principal, se prezumă, cu excepția unei clauze contrarii, că s-a dispus și de bunul accesoriu[143]; de asemenea, în caz de partaj, accesoriile vor cădea în lotul copărtașului bunului principal.

Considerăm, împreună cu alți autori, că noțiunea de „accesoriu" cuprinde și drepturile reale atașate unui lucru. De exemplu, sarcina impusă asupra unui imobil prin natura sa, pentru uzul și utilitatea altui imobil cu un alt stăpân, are caracter de accesoriu al fondului de care nu poate fi despărțită pentru a forma un drept de sine stătător[144]. Menționăm că în acest context noțiunea de *fond* poate desemna atât un teren, cât și o construcție.

89. Raportul dintre bunul principal și accesoriu are vocația de a cuprinde și raportul dintre capital și venituri (bun principal și fructe) și, de asemenea, *raportul de destinație*.

Acesta din urmă apare când un proprietar afectează unul din bunurile sale, mobil prin natura lui, în serviciul unui imobil care este tot proprietatea sa[145]. De exemplu, când afectează o combină pentru recoltele de pe terenul

---

[142] Imobilul este bunul principal „nu pentru că ar valora neapărat mai mult, ci pentru că se apropie de eternitate" (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 107).

[143] Proiectul noului Cod civil aduce importante precizări. Astfel, potrivit art. 422: „Destinația comună poate să fie stabilită numai de proprietarul ambelor bunuri (2); Dacă nu se prevede altfel, bunul accesoriu urmează situația juridică a bunului principal, inclusiv în caz de înstrăinare sau de grevare a bunului principal (3); Încetarea calității de bun accesoriu nu poate fi, însă, opusă unui terț care a dobândit anterior drepturi privitoare la bunul principal (4); Separarea temporară a unui bun accesoriu de bunul principal nu-i înlătură această calitate (5); Drepturile unui terț cu privire la un bun nu pot fi încălcate prin transformarea acestuia în bun accesoriu".

[144] I. Deleanu, S. Deleanu, *Mică enciclopedie a dreptului* ..., p. 10.

[145] O prevedere specială o găsim în art. 6 alin. (1) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22

B.C.U "M. EMINESCU" IASI

său. Bunul a cărui destinație s-a unit astfel cu imobilul va împrumuta condiția juridică a acestuia, adică (combina) va deveni imobil. Această idee de imobil prin destinație este exprimată în art. 468 C. civ.; ea este o ficțiune a legii.

90. În doctrină, cu drept cuvânt, s-a făcut distincție între două feluri de imobile prin destinație, și anume: *bunuri mobile afectate pentru exploatarea unui imobil* și *bunuri mobile atașate stabil la un imobil*[146]. În acest sens, art. 468 alin. (1) C. civ. statuează că „sunt imobile prin destinație obiectele ce proprietarul unui fond a pus pe el pentru serviciul și exploatarea acelui fond" și, de asemenea: „animalele ce proprietarul fondului dă arendașului pentru cultură sunt imobile pe cât timp și se păstrează destinația lor" (art. 467 C. civ.). De altă parte, mai sunt imobile prin destinație (bunurile mobile atașate în mod stabil la un bun imobil) „toate efectele mobiliare ce proprietarul a așezat către fond în perpetuu" (art. 468 C. civ), iar proprietarul se presupune că a așezat către fond în mod perpetuu „efecte mobiliare când acestea sunt întărite cu gips, var sau ciment, sau când ele nu se pot scoate fără a strica sau deteriora partea fondului către care sunt așezate" [art. 469 alin. (1) C. civ.].

Din aceste prevederi rezultă că dacă bunurile considerate imobile prin destinație sunt calificate astfel datorită afectațiunii lor, bunurile considerate imobile datorită atașării lor nu trebuie să fie neapărat necesare sau utile pentru exploatarea sau punerea în valoare a imobilului. De asemenea, din analiza textelor Codului civil în materie mai rezultă că bunurile considerate imobile prin destinație datorită așezării lor presupun o legătură materială între bunul mobil și un anumit fond[147]. În sfârșit, se poate conchide că, pentru ca un bun mobil să fie calificat ca imobil prin destinație, trebuie ca atât bunul mobil, cât și bunul imobil să se afle în proprietatea aceluiași proprietar și, totodată, bunul mobil prin natura lui să fi devenit un accesoriu al unui bun imobil. Evident, accesorialitatea depinde de voința proprietarului, acesta putând oricând să despartă aceste categorii de bunuri[148].

---

decembrie 1989, care statuează: „Prin imobile, în sensul prezentei legi, se înțeleg terenurile, cu sau fără construcții, cu oricare dintre destinațiile avute la data preluării în mod abuziv, precum și bunurile mobile devenite imobile prin încorporare în acest construcții". În același sens, I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 3316 din 23 aprilie 2005, în P.R. nr. 2/2005, p. 32. Într-un caz, o instalație de exploatare minieră a fost considerată un bun imobil prin destinație, devenit accesoriu al unui bun imobil prin natura lui (terenul minier); a se vedea I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 3316/2005, în P.R. nr. 5/2005, p. 32.

[146] I. Reghini, *op. cit.*, p. 49.

[147] A se vedea I. Reghini, *op.* și *loc. cit.*

[148] În jurisprudența și doctrina franceză par a fi stabilit că dacă un bun este afectat în serviciul unui alt imobil, din acest motiv el va aparține prin accesiune proprietarului imobilului, și nu proprietarului terenului; această soluție jurisprudențială s-a întemeiat pe art. 546 C. civ. francez (art. 482 C. civ. român), și nu pe art. 553 C. civ. francez (art. 492 C. civ. român), care vizează accesiunea în favoarea solului. Dacă însă afectarea accesoriului la

91. Acest raport de destinație nu este nici el lipsit de consecințe juridice. Astfel:

– dacă imobilul este vândut fără altă specificare, imobilele prin destinație îi sunt înglobate; vânzarea va fi pentru întreg;

– dacă imobilul este ipotecat, ipoteca se întinde *de plano* și asupra imobilelor prin destinație (art. 1746 C. civ.);

– aceste imobile prin destinație nu pot fi dobândite de către creditori decât odată cu însuși imobilul; ele, potrivit art. 6 alin. (3) din Legea nr. 99/1999, pot forma obiectul garanției reale, spre deosebire de bunurile mobile care au devenit bunuri imobile prin încorporare.

Pentru a exista acest raport de destinație, este necesar ca mobilul să fie așezat pe imobil cu scopul de a servi la exploatarea economică a acestuia. Enumerarea făcută de art. 468 C. civ. nu este limitativă, așa încât, pe lângă exploatarea agricolă și exploatarea industrială, se poate lua în considerare și cea comercială de care, de fapt, textul nu vorbește. De pildă, sunt imobile prin destinație păturile și așternuturile dintr-un hotel; ba chiar și exploatarea civilă, bunăoară, obiectele necesare serviciului unei case particulare (covoarele de pe scară, obiectele de cult așezate într-o biserică). Numărul de accesorii prin destinație este nelimitat, deoarece se pot face infinite combinații.

b) Bunuri frugifere și bunuri nefrugifere

92. În sens larg, această clasificare este o ipostază a raportului dintre principal și accesoriu. Potrivit art. 482 C. civ., „Proprietatea unui bun mobil sau imobil dă drept asupra a tot ce produce lucrul (...). „Cea mai mare parte a lucrurilor sunt frugifere. Dar există și bunuri care nu produc nici un venit și care sunt denumite bunuri *sterile* (de exemplu, bijuteriile, lingourile de aur etc.)[149].

Bunurile frugifere sunt acelea care produc în mod periodic fructe (în sens juridic) fără consumarea substanței lor (de exemplu, terenul agricol care dă anual o recoltă sau o casă care este închiriată). Așadar, numim *fruct* orice bun accesoriu care este produs periodic dintr-un bun principal (teren, pomi, capital etc.) fără ca substanța acestuia să se diminueze[150]. *Fructele naturale* sunt acelea

---

principal lipsește, se va aplica regula accesiunii imobiliare artificiale înscrisă în art. 492 C. civ. francez, conform căreia proprietarul solului este proprietarul a tot ce se găsește pe el (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 371).

[149] Pentru această clasificare, a se vedea B. Starck, H. Roland, L. Boyer, *op. cit.*, p. 500; de asemenea, E. Lupan, I. Sabău-Pop, *op. cit.*, p. 87; G. Boroi, *op. cit.*, p. 78; E. Chelaru, *Drept civil. Partea generală* ..., p. 79. Această clasificare a fost criticată, spunându-se că este mai corectă, din punctul de vedere al determinării regimului juridic, distincția dintre fructe și producte (I. Reghini, *op. cit.*, p. 80).

[150] Potrivit art. 58 noul C. silvic, produsele specific fondului forestier național sunt bunurile ce se realizează din acesta, respectiv *produse lemnoase* (cele rezultate din tăieri de

care provin din însuși corpul bunului principal (capitalului) în mod spontan (de pildă, ciupercile și fructele copacilor). Cele *industriale* sunt produsele obținute ca urmare a activității omului, bunăoară, legumele obținute prin cultură (art. 483 C. civ.). *Fructele civile* sunt cele care nu provin din punct de vedere material din bunul principal (capital), ci dintr-un echivalent bănesc rezultat în urma folosirii bunului principal, de exemplu, chirii, arenzi, dobânzi etc.[151]

În doctrină, statuarea prin art. 482 și art. 483 C. civ., în sensul că fructele se dobândesc de proprietar pe temeiul dreptului de accesiune, a fost considerată criticabilă, deoarece *jus fruendi* este un atribut al dreptului de proprietate și această prerogativă este suficientă pentru a explica dobândirea fructelor de către proprietar, fără a se mai recurge la ideea dreptului de accesiune[152].

93. Fructul se distinge de *product*, deoarece el este produs în mod periodic și nu diminuează substanța (sau nu o consumă în mod esențial)[153]. Productul presupune consumarea substanței și este produs de bunul principal la intervale *neregulate*; el nu se mai reproduce. De exemplu, pietrele desprinse episodic dintr-o carieră neexploatată [art. 537 alin. (2)] sau arborii tăiați izolat (art. 531 C. civ.). Aceste bunuri, odată separate de fond, nu se vor mai reproduce. În cazul în care, bunăoară, o carieră de piatră este exploatată în mod regulat, produsele rezultate sunt considerate fructe, și nu producte (art. 537 C. civ.). Tot așa, dacă proprietarul unei păduri a amenajat-o pentru tăieri

---

regenerare a pădurilor etc.) și *produse nelemnoase* (faună, pește, fructe de pădure, ciuperci comestibile, plante medicinale, rășini etc.). Produsele pădurii aparțin, cu excepția faunei de interes cinegetic și peștelui din apele de munte, proprietarilor sau deținătorilor de păduri.

[151] Articolul 908 C. civ. al provinciei Quebec statuează: „Bunurile pot, după raporturile dintre ele, să se împartă în capitaluri și în fructe și venituri". Potrivit art. 910 din același cod, fructele și veniturile sunt cele pe care bunul le produce fără ca substanța sa să fie diminuată sau cele care provin din utilizarea unui capital. Ele cuprind, de asemenea, drepturile a căror exercitare tinde să sporească fructele și veniturile bunului. Sunt incluse printre fructe ceea ce este produs în mod spontan de bun, ceea ce este produs prin cultura sau exploatarea unui bun, ca și produsele și prăsila animalelor. De altă parte – potrivit aceluiași text de lege –, sunt incluse printre venituri sumele de bani pe care bunul le produce, cum sunt chiriile, dobânzile, dividendele, cu excepția celor care reprezintă distribuirea unui capital al unei persoane morale; sunt, de asemenea, venituri sumele de bani rezultate din rezilierea sau reînnoirea unui contract de închiriere sau a unei plăți cu anticipație sau sumele atribuite sau percepute în circumstanțe analoge.

[152] V. Stoica, *Noțiunea juridică a dreptului de proprietate*, în Culegere de studii „*In Honorem* C. Bîrsan și L. Pop", op. cit., p. 146.

[153] Pentru definirea productului, a se vedea și M.N. Costin, M. Mureșan, V. Ursa, *Dicționar de drept civil*, Ed. Științifică și Enciclopedică, București, 1980, p. 406; Gh. Beleiu, *op. cit.*, p. 102; E. Poenaru, *op. cit.*, p. 98. Totuși, aceste definiții nu surprind caracterul productului de a fi exploatat la intervale neregulate (episodic).

regulate, arborii tăiaţi nu vor mai fi producte, ci fructe (art. 530 C. civ.). Iată cum periodicitatea producţiei estompează epuizarea progresivă a substanţei[154].

94. *Interesul practic al distincţiei*:

– proprietarul bunului principal dobândeşte de plin drept proprietatea fructelor şi a productelor (art. 482 C. civ.);

– uzufructuarul are dreptul doar la fructe, nu şi la producte; acestea din urmă se cuvin proprietarului[155];

– posesorul de bună-credinţă are dreptul la fructe[156], nu şi la producte (art. 485 C. civ.);

– fructele naturale şi industriale se dobândesc prin *percepere* (culegere)[157], în timp ce cele civile se dobândesc *zi cu zi* (prin trecerea timpului);

---

[154] În cazul convenţiilor prin care în schimbul unei redevenţe se pune la dispoziţia unei persoane o carieră pentru exploatarea nisipului sau pietrei ori a unui teren împădurit pentru extragerea lemnului, prin această convenţie nu s-a realizat o locaţiune, ci o vânzare de bunuri mobile prin anticipaţie – piatra extrasă şi trunchiurile tăiate (D. Chirică, *Contractele speciale civile şi comerciale ...*, p. 45-46).

O problemă s-a ridicat în ce priveşte mobilele prin anticipaţie, atunci când trebuie să se determine dacă dobânditorul unui asemenea mobil poate opune dreptul său dobânditorului imobilului (sau titularului unui drept real constituit asupra imobilului, cum ar fi, de pildă, un creditor ipotecar) ale cărui mobile prin anticipaţie reprezintă fructe sau producte. Jurisprudenţa franceză a stabilit că vânzării recoltelor prinse în pământ şi a copacilor de tăiat dintr-o pădure i se vor aplica regulile vânzării mobiliare; acestea fiind considerate mobile, nu se vor supune formalităţilor publicităţii funciare. Dar nu s-a admis ca dobânditorul mobilului prin anticipaţie să opună dreptul său dobânditorului imobilului decât dacă este de bună-credinţă şi cu condiţia ca el să fi fost pus în posesie reală (de pildă, recolta a fost culeasă sau arborii au fost tăiaţi sau marcaţi cu un semn care să indice că ei vor fi doborâţi). În schimb, atunci când a fost vorba de vânzarea materialelor de extras dintr-o carieră, s-a admis aplicarea principiilor care guvernează vânzarea imobiliară. Pe drept cuvânt, această linie jurisprudenţială a fost criticată, spunându-se că diferenţa dintre vânzarea materialelor şi cea a altor mobile prin anticipaţie este ilogică. Sau se refuză în dreptul pozitiv calificarea de mobile prin anticipaţie şi în acest caz nu există decât vânzări imobiliare, sau se admite descalificarea unui bun şi posibilitatea de a-l considera mobil înainte de separarea sa de imobilului din care provine; dar soluţia trebuie să fie aceeaşi pentru toate cazurile (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 235).

[155] Totuşi, aşa cum vom vedea, tăierea arborilor înalţi va fi privită ca fruct şi va fi atribuită uzufructuarului, dacă proprietarul, prin amenajarea făcută, le-a atribuit calitatea de fruct (art. 530 C. civ.). În acest sens, în doctrină s-a făcut distincţia dintre *fruct prin esenţa sa sau natura sa* şi *fruct prin amenajarea proprietarului*; fructele prin natura lor vor cuprinde nu numai fructele naturale, dar şi pe cele civile şi industriale (G.N. Luţescu, *op. cit.*, p. 512, nota 1).

[156] Uneori, fructele se cuvin detentorului bunului frugifer, dar nu în baza legii, ci în baza unei convenţii, de pildă, în cazul unui contract de arendă sau în cazul subînchirierii unui bun închiriat (I. Reghini, *op. cit.*, p. 82).

[157] Se susţine că în cazul proprietarului nu are relevanţă, sub aspectul dobândirii dreptului de proprietate asupra fructelor naturale şi industriale, ideea de percepere (cule-

altfel spus, momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra fructelor naturale și industriale este momentul desprinderii lor de bunul care le produce, adică momentul culegerii, în timp ce fructele civile se dobândesc „zi cu zi", chiar dacă ele nu au fost încasate (art. 525 C. civ.);

– revendicarea bunului frugifer se întinde și asupra fructelor și productelor;

– în timp ce actele juridice prin care se înstrăinează fructele naturale sau industriale sunt considerate acte de administrare a patrimoniului, înstrăinarea productelor reprezintă un act de dispoziție, deoarece obținerea lor presupune consumarea treptată a substanței bunului. În consecință, actele juridice referitoare la înstrăinarea fructelor naturale și industriale pot fi încheiate și de persoana cu capacitate de exercițiu restrânsă, cu condiția de a nu fi lezionare; ele pot fi încheiate și de un reprezentant convențional împuternicit printr-un mandat general. Dimpotrivă, înstrăinarea productelor fiind un act de dispoziție, încheierea lui nu poate fi făcută decât de o persoană cu capacitate deplină de exercițiu sau de un reprezentat împuternicit cu un mandat special;

– în dreptul fiscal, de regulă, impozitarea este radical diferită, după cum este vorba de capital sau de venituri; impozitul care se referă la patrimoniu are la bază principiul proporționalității, în timp ce impozitul pe venitul persoanelor fizice rezultă din principiul progresivității.

95. Produsele bunurilor, în concepția Proiectului noului Cod civil, sunt: fructele, veniturile și productele. „Veniturile sunt sumele de bani sau alte produse rezultate din folosirea bunului de către o altă persoană, precum chiriile, arenzile, dobânzile, venitul rentelor, dividendele și partea din activul net distribuit, în condițiile legii, în urma lichidării unui patrimoniu [art. 424 alin. (3)], iar „productele sunt foloasele obținute dintr-un bun, prin consumarea sau diminuarea substanței acestuia, precum copacii unei păduri, piatra dintr-o carieră și altele asemenea" (art. 425)[158].

---

gerea sau adunarea fructelor), ci numai ideea de *separațiune* (s.n.). Numai prin separațiune acestea au o existență autonomă de bunul care le-a produs, iar dreptul de proprietate asupra lor se diferențiază de dreptul de proprietate asupra bunului frugifer (V. Stoica, *op. cit.* și *loc. cit.*).

[158] Amintim cu acest prilej că în reglementarea anterioară averea bisericească era compusă din totalitatea bunurilor aparținând Patriarhiei, Mitropoliilor, Arhiepiscopiilor, Episcopiilor, Protopopiatelor, Parohiilor și Mănăstirilor și cuprinde *bunuri sacre* și *bunuri comune*.

Bunurile sacre sunt cele destinate prin sfințire și binecuvântare cultului divin. Ele nu pot fi înstrăinate și nici urmărite. Bunurile comune sunt cele afectate întreținerii bisericilor, a slujitorilor ei, operelor culturale și de caritate și îndeplinirii celorlalte scopuri ale bisericii (art. 169 din Statutul pentru organizarea și funcționarea Bisericii Ortodoxe Române, în *Legiuirile Bisericii Ortodoxe Române – Extras*, Ed. Institutului Biblic și de Misiune al Bisericii Ortodoxe Române, București, 2003, p. 47). Menționăm că în prezent acest statut este abrogat, fiind în vigoare Legea nr. 489/2007 (M. Of. nr. 11 din 8 ianuarie 2007).

3. Universalităţile

Ele constituie un ansamblu de bunuri care formează un tot. Ele sunt împărţite în universalităţi de fapt şi universalităţi de drept.

a) *Universalităţile de fapt*

96. Ele reprezintă o grupare de bunuri mai mult sau mai puţin omogene care prin voinţa proprietarului este considerată şi tratată ca un bun unic. Sunt clasice următoarele exemple: o bibliotecă (un ansamblu de volume), o turmă (o sumă de animale), un pachet de acţiuni ale aceleiaşi societăţi, o colecţie de timbre etc. O turmă, o bibliotecă pot face obiectul unei vânzări fără a fi nevoie să se enumere în actul de vânzare-cumpărare elementele componente. Ele pot să facă şi obiectul unui legat. Dacă cuprinsul lor se va schimba până la data decesului titularului, testamentul se va executa aşa cum se prezintă ele la acea dată, deoarece legatul nu a purtat asupra uneia sau alteia dintre cărţi sau asupra unuia sau altuia dintre animale; el a purtat asupra bibliotecii, respectiv turmei în abstracţiunea lor. Deci, universalitatea rămâne aceeaşi în ciuda fluctuaţiilor care se pot produce înlăuntrul ei; bunurile nou achiziţionate iau locul celor înstrăinate sau dispărute şi au aceeaşi condiţie juridică. Astfel, în cazul uzufructului unei turme de vite (art. 556 C. civ.), animalele sunt privite nu *ut singuli*, ci ca un ansamblu de bunuri; fiecare animal este un element al turmei[159]. În opoziţie, este reglementat uzufructul asupra unui animal (art. 555 C. civ.). Aşadar, universalitatea presupune un factor de coeziune între mai multe elemente de natură diferită; ea este o regrupare de bunuri diverse, „un fel de dulap cu compartimente" susceptibile să primească bunuri diferite. Acest ansamblu de bunuri formează un tot, o entitate nouă care depăşeşte simpla aglomerare de bunuri; altfel spus, universalitate este o *unitate conceptuală*.

Uneori, o universalitate de fapt este alcătuită din bunuri eterogene, cum ar fi fondul de comerţ care cuprinde: clientela, vadul comercial, mărcile de fabrică, denumirea, brevetele de invenţii (acestea fiind bunuri incorporale), bunuri mobile şi imobile (bunuri corporale). Aşadar, aceste elemente sunt diferite şi de o importanţă inegală. Cu toate acestea, fondul de comerţ este un bun unic, susceptibil de a fi vândut; el este o universalitate de fapt, nu de drept[160]. Apoi, dacă în general aceste elemente constitutive sunt din punct de vedere material sau juridic disociabile, valoarea lor economică rezidă în reunirea lor; utilitatea lor derivă din ansamblul pe care îl formează. Unitatea juridică funcţionează uneori prin jocul subrogaţiei reale. Bunăoară, uzufructuarul unei turme este ţinut de a compensa pierderile individuale pe care le suferă turma: el trebuie să înlocuiască capetele de animale care au pierit.

Universalităţile de fapt sunt în fond *subpatrimonii* care se deosebesc de acestea prin aceea că în sânul lor nu funcţionează relaţia activ-pasiv; ele însă

[159] I. Filipescu, *op. cit.*, p. 10; I. Adam, *op. cit.*, p. 10.
[160] S.D. Cărpenaru, *op. cit.*, p. 110.

nu constituie totuși patrimonii mici autonome, izolate și independente. Importanța lor se vădește în caz de vânzare-cumpărare, gaj, sechestru etc., când universalitatea este privită în bloc, nu pe bucăți sau fragmente[161].

Este poate util să mai subliniem că este de natura unei universalități de fapt de a avea în compunere bunuri mobile; de asemenea, că identitatea sa se datorează unei unice gestiuni, iar bunurile sunt tratate ca fungibile[162].

Iată deci cum dreptul se străduiește să sudeze elementele ansamblului pentru a le supune unui regim uniform cu scopul de a menține o unitate economică de exploatare care este universalitatea de fapt[163].

b) *Universalități de drept*

97. Așa cum am arătat, unica universalitate de drept este *patrimoniul* persoanelor fizice și juridice. Dacă comparăm universalitatea de drept cu universalitatea de fapt, observăm că aceasta din urmă prezintă o unitate a bunurilor rezultată din voința proprietarului și a circumstanțelor de fapt, în timp ce cealaltă rezultă dintr-o necesitate juridică; ea este reglementată de lege. Dar deosebirea esențială este – așa cum am subliniat deja – că universalitatea de fapt nu are o latură pasivă, așa cum are patrimoniul[164].

---

[161] O. Ungureanu, *Drept civil. Introducere ...*, p. 90.

[162] Universalitățile de fapt (*Sachgesamtheiten*) în dreptul german nu merg atât de departe încât să se piardă calitatea de bun a fiecărui lucru, dar nici să se considere ansamblul de bunuri ca un lucru independent. Aceasta, deoarece raportul juridic real între subiectul de drept și obiectul juridic există numai cu privire la lucrurile individuale, și nu la universalitatea de lucruri. Se aplică *principiul specialității drepturilor reale*, ceea ce înseamnă că fiecare lucru stă într-un raport juridic singular, special, cu un anumit subiect de drept. Așadar, în cazul universalității de fapt există atâtea raporturi juridice reale între fiecare lucru (carte, animal etc.) și proprietar câte exemplare sunt; deci nu există proprietatea turmei, ci numai proprietatea asupra fiecărui animal în parte (D. Schwab, *op. cit.*, p. 176); pentru universalitățile de fapt și universalitățile de drept, a se vedea și G. Holch, în *Münchener Kommentar ...*, p. 710-712.

În doctrina elvețiană, universalitatea de fapt este o pluralitate de lucruri distincte care, pe motivul afectațiunii lor economice comune, formează o unitate în circuitul civil. Universalitatea de fapt nu este obiect de drepturi reale, deoarece acestea nu poartă decât asupra lucrurilor individuale; se aplică, asemeni dreptului german, *principiul specialității*. Dar, în schimb, unitatea economică a universalităților de fapt joacă un rol în dreptul succesiunilor și dreptul obligațiilor (P.H. Steinauer, *op. cit.*, p. 77).

[163] G. Cornu, *op. cit.*, p. 328.

[164] Universalitatea de drept (*Rechtsgesamtheit*) este definită în doctrina elvețiană ca un ansamblu de lucruri și de drepturi supuse unui scop și care formează pentru acest motiv o anumită unitate. Ea cuprinde deci nu numai lucrurile, ci și drepturile pecuniare (creanțe, drepturi corporative, dreptul proprietății imateriale). Nici ea nu poate face obiectul drepturilor reale (principiul specialității), dar unitatea sa este recunoscută de drept într-o mai mare măsură decât pentru universalitățile de fapt. Această unitate se manifestă diferit, după tipul de universalitate de drept; principalele cazuri sunt, așa cum am arătat, patrimoniul, patrimoniul separat și întreprinderea.

Capitolul IV

DREPTUL DE PROPRIETATE

§1. Consideraţii generale

98. Nu există societate umană fără proprietate. Instinct sau cucerire a omului, rând pe rând fantasmă şi stimulent pentru unii, factor de opresiune pentru alţii, proprietatea a dezlănţuit pasiuni, a împărţit gândirea, a aţâţat cupiditatea, a întărâtat ura, a provocat revoluţii[1]. În Codul nostru civil, la fel ca şi în Codul civil francez, aproape toate articolele gravitează în jurul proprietăţii; dreptul de proprietate este, aşa cum vom vedea, matricea drepturilor subiective moderne.

La început vom analiza proprietatea în ea însăşi, proprietatea pură şi simplă; vom face abstracţie de diversitatea bunurilor. Abia după aceea vom studia proprietatea în raport cu modalităţile sale, iar după posesie, dezmembrămintele dreptului de proprietate şi modurile de dobândire a drepturilor reale[2].

99. Două precizări sunt totuşi necesare. În primul rând, Cartea a II-a a Codului civil. care ne oferă în art. 480 definiţia legală a proprietăţii. este intitulată: „Despre bunuri şi osebitele modificări ale proprietăţii" (art. 461-643). S-a sesizat în doctrină că această titulatură conţine o ambiguitate, şi anume că legiuitorul român de la 1865 (asemenea celui francez de la 1804) a atribuit *modificărilor* o arie mai vastă. înglobând atât modalităţile dreptului de proprietate, cât şi dezmembrămintele acesteia, în special uzufructul şi servituţile. De altfel, încă din acea epocă aceste două instituţii erau tratate ca instituţii autonome.

---

[1] J.L. Bergel, *La propriété*, Connaissance du droit, Dalloz, Paris, 1994, p. 1.

[2] În structurarea materiei de drepturi reale unii autori deosebesc între *raporturile elementare dintre persoane şi bunuri* (dreptul de proprietate şi posesia) şi *raporturi complexe* (detenţia precară, coproprietatea, uzufructul şi folosinţa în timp partajabil), a se vedea, G. Cornu, *op. cit.*, p. 598; alţi autori disting între *raporturi de drept* referitoare la bunuri (dreptul de proprietate, uzufructul şi diverse moduri de dobândire a proprietăţii) şi *raporturi de fapt* referitoare la bunuri (teoria posesiunii şi teoria necesităţii), a se vedea, J. Carbonnier, *op. cit.*, p. VI; în sfârşit, unii autori vorbesc, pe de o parte, de *relaţii de drept* unde sunt incluse *relaţiile simple eterogene* (proprietatea) şi *relaţii complexe structurate pe o relaţie omogenă* (servituţile) iar, de altă parte, de *relaţii de fapt*, adică posesia (M.L. Mathieu-Izorche, *op. cit.*, p. 77 şi urm.).

100. În al doilea rând, remarca este legată de Cartea a III-a din Cod intitulată: „Despre diferitele moduri în care se dobândește proprietatea" (art. 644-1914). Aceasta sugerează faptul că în concepția Codului proprietatea nu este un raport static (dintre proprietar și bunul său), ci unul dinamic, în sensul că proprietatea trece de la o persoană la alta, că circulația este de esența sa[3]. Totuși, această Carte a III-a (despre care s-a spus că este o „debara") tratează între altele contractul de închiriere, împrumutul, depozitul și mandatul, ca și cum acestea ar fi „moduri de dobândire a proprietății".

În ultimul timp, datorită noilor date oferite de practică (este vorba despre creșterea în importanță a imaterialului în raport cu bunurile materiale), s-a ridicat întrebarea dacă conceptul de proprietate – așa cum este el reglementat în Codul civil – mai poate răspunde acestor necesități[4].

§2. Noțiune. Terminologie

101. În sens larg, cuvântul „proprietate" este aplicabil tuturor drepturilor.

În general, a fi proprietar înseamnă a deține ceva în mod exclusiv, a avea libertatea de a folosi un bun și de a-i da utilizarea dictată de nevoi potrivit naturii lui intime. Există o legătură intimă între dreptul de proprietate și verbul „a avea". Acest verb auxiliar are mai multe sensuri, dar în primul rând sensul de „a stăpâni, a poseda, a deține"[5]. „A avea" are însă o utilizare diversă, bunăoară: a avea o casă, a nu avea bani, a avea un drept, a avea o vârstă, a avea o migrenă, a avea un câine, a avea un prieten etc. Dar semnificația sa este mult mai largă decât „a poseda" sau „a deține", chiar dacă dicționarul le consideră sinonime. Este de observat că acest verb presupune de regulă o relație între două elemente, din care primul este subiectul, iar al doilea obiectul lui „a avea". Or, în cadrul analizei noastre ne interesează cazul în care acest al doilea element este un „bun", când vom putea vorbi despre dreptul de proprietate sau despre un alt drept real.

---

[3] În Codul civil german (B.G.B.) proprietatea este reglementată astfel: titlul I - Conținut (§ 903-924); titlul II – Dobândirea și pierderea imobilelor (§ 925-928); titlul III - Dobândirea și pierderea bunurilor mobile (§ 929-984); titlul IV – Pretențiile derivate din proprietate (§ 985-1007); titlul V – Coproprietatea (§ 1008-1017); a se vedea, *Bürgerliches Gesetzbuch* ..., p. 177-196.

[4] De pildă, s-a spus că există o tendință doctrinară în favoarea modificării noțiunii de proprietate; că numeroși autori vorbesc despre o *proprietate economică* pentru debitor și o *proprietate juridică* pentru creditor; de o proprietate a utilității și de o proprietate a valorii. Ar fi așadar vorba de o „nouă relație a bunurilor"? (P. Crocq, *Propriété et garantie*, L.G.D.J., Paris, 1995, p. 145).

[5] *Dicționarul explicativ al limbii române* ..., p. 66.

În dreptul roman, expresia *dominium* (stăpânire, proprietate) se referea nu numai la proprietatea propriu-zisă (*dominium proprietatis*), dar și la alte drepturi reale, cum ar fi, de pildă, proprietatea unui drept de uzufruct (*dominium uzufructus*). Mai târziu, în secolul al XIV-lea, Bartolus, care admitea proprietatea uzufructuarului, a uzuarului sau a titularului unei servituți, avea să spună: „Oricine are un drept este numit proprietarul dreptului său". De asemenea, Pothier – care a influențat mult redactarea Codului civil francez – în tratatul său admite proprietatea unei servituți, a unei succesiuni, chiar a unei creanțe; el merge mai departe, spunând că un lucru incorporal poate fi revendicat și uzucapat tot așa ca și un bun corporal. *Proprietas* se impune în dreptul romano-bizantin, sugerând ideea unei apartenențe personale, cu excluderea de la *lucru* (bun) a celorlalți[6].

Uneori, și legiuirile moderne întrebuințează cuvântul proprietate în același înțeles, căci se vorbește despre proprietate mobiliară și imobiliară, de proprietatea unui uzufruct; de proprietatea unei creanțe sau de proprietatea numelui, de proprietatea inventatorului asupra invenției sale, de proprietatea artistului asupra operei sale, de proprietatea literară, industrială sau comercială, adică de *proprietatea incorporală*. În parte, aceste formule nu acoperă natura și caracterele dreptului de proprietate. H. Capitant spunea că extensiunea aceasta trebuie privită numai ca o simplă metaforă. În sfârșit, se vorbește despre proprietate rezolubilă, anulabilă, inalienabilă, aparentă etc.

Într-un înțeles restrâns, termenul de *proprietate* desemnează proprietatea asupra bunurilor corporale, mobile sau imobile. În acest sens este întrebuințat și de legiuitor în Codul civil, în art. 480.

Dar cuvântul „proprietate" evocă adesea însuși lucrul pe care proprietarul și l-a apropriat și care de fapt constituie obiectul dreptului de proprietate; aceasta este întrebuințarea sa vulgară (de exemplu, această casă este proprietatea mea) pe care însă o întâlnim și în unele texte ale codului (art. 582, art. 589, art. 614 etc.).

În Constituție și în Codul civil (Titlul II), termenii de „proprietate" și cel de „drept de proprietate" sunt sinonimi. În sfârșit, termenul de „proprietate" este folosit și în înțelesul de categorie economică[7].

Deoarece proprietatea este un concept complex, ea reclamă nu numai o analiză juridică, ci și una istorică, filozofică, sociologică, economică și teologică; este ceea ce, în rezumat, vom încerca în continuare[8].

---

[6] *Etimologie:* latinescul *proprietas* de la *proprius*, adică propriu, neîmpărțit.

[7] Un cunoscut doctrinar german (*Badura*) spune că proprietatea în sensul Constituției (GG) reprezintă „orice poziție de raport patrimonial care servește ca fundament vieții personale sau activității economice", în Larenz/Canaris, *Methodenlehre der Rechtswiessenschaft*, 3. Auflage, Springerverlag, Berlin, Heidelberg, New York, 1995, p. 49.

[8] A se vedea, pe larg, O. Ungureanu, C. Munteanu, I.C. Rujan, *Evoluția istorică și fundamentele filozofice, juridice, sociologice, economice și teologice ale proprietății asupra pământului*, în P.R. nr. 5/2005, Partea a VI-a, p. 107-131.

§3. Profil istoric

1. Proprietatea asupra pământului la civilizațiile primitive

102. În societățile primitive nu se poate imagina o proprietate individuală de tip modern, deși teza absenței generale a unei proprietăți asupra pământului a fost respinsă, deoarece individul primitiv, ca și drepturile sale erau încadrate într-un triplu cadru: religios, colectiv și familial. Totuși, nu încape îndoială că oamenii intuiau că există lucruri susceptibile de apropriere.

În epocile arhaice, străvechi, o legătură de comuniune mistică unește omul, pământul, strămoșii care se odihnesc în el și zeii[9]. Legătura mistică dintre om și pământ este complexă. Pământul era conceput în aceste societăți ca un lucru sacru, o divinitate, „pământul mamă", pe care toate popoarele vechi o adorau[10]. Dar tot pământul a fost ales ca loc al chinurilor (infernul), loc în care domnește în mod absolut legea gravitației și timpul; paradisul este situat în cer, care este lipsit de greutate. Dar unde va fi oare purgatoriul?

În Africa ecuatorială, membrii clanului pot cultiva, vâna, pescui; ei au folosința domeniului ancestral, însă morții sunt cei care apără proprietatea. În Madagascar, ocuparea unui teritoriu nou începe printr-o „alianță" cu divinitățile locului atestată prin ridicarea unui altar. Numai apoi se operează aproprierea materială și delimitarea.

---

[9] S-a spus că zămislirea este amintirea *marelui act fondator* (s.n.), că ceea ce este pentru fondator pământul este pentru zămislitor femeia; apoi că „ritmul masculin e determinat de lumină și soare, iar cel feminin de pământ și lună. În fiecare zămislire forțele solare și forțele telurice se întrepătrund și recunosc unitatea care stă la baza universului. Lucru vizibil acolo unde se întâlnesc sexele: femeia pleacă ochii în pământ atunci când îl zărește pe bărbat, în vreme ce bărbatul îi ridică. Acestea sunt forme de adorare" (E. Jünger, *Pagini din Kirchhorst. Coliba din vie*, Ed. Polirom, Iași, 2004, p. 369).

[10] Un proverb malgaș vorbește despre aceasta ca fiind „prima femeie a creatorului. Ea hrănește viii și are grijă de morți" (J.-Ph. Lévy, A. Castaldo, *Histoire du droit civil*, 1e éd. Dalloz, Paris, 2002, p. 299). În mitologia greacă, după Hesiod, la început nu exista decât *Chaos* (Hăul) din care a apărut *Gaia* (Pământul) „cu coapsele largi" și *Eros*. Gaia a născut o ființă egală sie-și, *Ouranus* (Cerul), care aducea cu el noaptea și învelea Pământul. *Zeus* împarte, prin tragere la sorți, dominația asupra celor trei zone cosmice. Oceanul i-a revenit lui *Poseidon*, Lumea subterană lui *Hades* și Cerul lui *Zeus*; Pământul și Olimpul le aparțineau în comun (prima proprietate comună era deci olimpiană?); a se vedea M. Eliade, *Istoria credințelor și ideilor religioase*, Ed. Universul Enciclopedic, București, 2000, p. 160-162. În religiile hitiților, cea mai de seamă zeitate este tot o femeie, Marea Zeiță, cunoscută sub numele de zeița solară din Arinna. Ea era în fond o epifanie a aceleiași Zeițe-Mamă, pentru că este exaltată ca regină a țării, a Pământului și a Cerului, protectoare a regilor și reginelor țării Hatti (*idem*, p. 97).

Fundamentul originar al dreptului funciar este legătura dintre grupul uman și pământul pe care îl ocupă, pactul între spiritul pământului și primii ocupanți. Aceștia au dobândit drepturi și le transmit descendenților lor[11].

De aici provine aspectul comunitar al drepturilor funciare. Pământul este un bun colectiv asupra căruia nimeni nu poate exercita un drept dacă nu aparține grupului. Exploatarea curentă este făcută de comunitatea sătească și nu există apropriere individuală definitivă: între cultivatori se operează o rotație a terenurilor. De altfel, pământul era, în principiu, inalienabil pentru străini.

2. Proprietatea asupra pământului în Antichitatea neromană. Proprietatea colectivă, proprietatea familială și proprietatea individuală

103. O doctrină aproape clasică, spre sfârșitul secolului al XIX-lea, distingea în istorie trei stadii succesive: proprietatea colectivă, proprietatea familială, proprietatea individuală.

La origine, proprietatea era colectivă, adică bunurile aparțineau tribului sau clanului. De aceea, s-a susținut ideea unui comunism primitiv care a evoluat progresiv spre proprietatea individuală (E. de Lovelye). Colectivismul primitiv[12] asupra pământului este admis nu numai pentru popoarele nomade, dar și pentru agricultori. În sprijinul acestei teorii s-au adus formele colective de exploatare a pământului: *mark* al germanilor, *mir*-ul rusesc, *zadruga* sârbă[13] sau cele ale Greciei homerice, Roma primelor timpuri și, mai recent, cele ale popoarelor africane. Acest colectivism a fost însă respins de alți autori (Fustel de Coulanges, Blondel, Meinzen, Von Below). Aceștia constată că, dacă sunt fenomene extrem de vechi de proprietate colectivă, sunt și unele tot atât de

---

[11] Ideea proprietății private – în opinia unor autori – s-ar afla în religie. Se susține că în societățile grecești și italice fiecare familie își avea vatra sa sacră și strămunii săi. Familia este legată de vatra sacră și vatra sacră de pământ; se stabilește deci o legătură strânsă între pământ și familie. Fiecare familie având-și zeii și cultul său, a trebuit să aibă și un loc al său pe pământ, domiciliul său izolat, proprietatea sa. De altă parte, ideea de proprietate s-a extins ușor de la mica movilă de pământ unde se odihneau morții la câmpul ce înconjura movila; pământul în care se odihneau morții era inalienabil și imprescriptibil. Așadar, datorită vetrei sacre ce era de neclintit și a mormântului permanent, familia a pus stăpânire pe pământ; pământul a fost într-un anume fel îmbibat și pătruns de religia vetrei sacre și a strămunilor. S-a spus că la început dreptul de proprietate a fost garantat de religie, și nu de lege (F. de Coulange, *Cetatea antică. Studiu asupra cultului, dreptului și instituțiilor Greciei și Romei*, vol. I, Ed. Meridiane, București, 1984, p. 90-102).

[12] „Toate erau stăpânite în comun, toate erau în devălmășie, ca și cum era un patrimoniu al tuturora. Ca urmare, oricare dintre oameni putea să-și ia deîndată orice voia pentru trebuințele sale și să consume ceea ce putea consuma" (H. Grotius, *Despre dreptul războiului și al păcii*, Ed. Științifică, București, 1968, p. 234).

[13] A se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 5.

vechi, dacă nu mai vechi, de proprietate individuală[14]. Astfel, faimosul cod Hammurabi, cod chaldeian, prima codificare cunoscută în istoria dreptului, are texte în care se ocupă de proprietatea individuală; de asemenea, exista proprietate individuală și în India[15].

Concluzia care se degajă este că în privința originii proprietății nu putem ști nimic precis, însă se impune rațiunea că a existat proprietate individuală, cel puțin pentru anumite bunuri mobile (îmbrăcăminte, unelte, arme etc.)[16]; se susține chiar că la începuturi omul nu a fost cultivator, ci vânător și pescar (sic!)[17]. Dar este la fel de probabil ca stăpânirea pământului să fi reclamat forma proprietății colective[18]. Mai apoi, imobilele cu destinația de locuințe au făcut și ele obiectul aproprierii; pentru început ale aproprierii familiale. Pământul însă va rămâne mult timp proprietatea colectivității. Dacă el inițial a fost cultivat în comun, treptat folosința lui devine obiectul unei diviziuni între familii. Fiecărei familii i s-a atribuit o parcelă pe care trebuia să o cultive pentru subzistența sa. Proprietatea rămânea comună, deoarece atribuirea parcelei varia de la an la an; treptat, s-a stabilit uzanța de a nu modifica repartizarea pentru o anumită perioadă de timp. Bunăoară, în legea mozaică, pământurile

---

[14] Din mitul lui Ceres a rezultat principiul proprietății private asupra pământului. Ceres a fost prima care a măsurat și împărțit pământul străbătându-l în căutarea Persefonei. A străbate înseamnă a măsura. A măsura înseamnă a deveni conștient de faptul că acest mare întreg care este Pământul este în realitate divizibil (Ph. Malaurie, *Antologia gândirii juridice*, Ed. Humanitas, București, 1996, p. 373).

[15] A se vedea I. Micescu, *op. cit.*, p. 280-281.

[16] În expunerea de motive a proiectului legii asupra proprietății, Portalis declara: „Dacă cercetăm leagănul națiunilor rămânem convinși că există proprietari încă de pe când există oameni. Primitivul nu este el stăpânul fructelor pe care le-a cules pentru hrana sa, al blănii sau frunzișului cu care se acoperea pentru a se feri de intemperii, al armei pe care o poartă pentru apărarea sa și al spațiului în care și-a construit modesta colibă? Găsim în toate timpurie și peste tot trăsături ale dreptului individual de proprietate (...)" (citat după J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 167).

[17] Vânătoarea (rezervată bărbaților) a determinat diviziunea muncii după sex, deși în lumea animală o astfel de diviziune nu există; de altă parte, prin vânătoare omul a devenit carnivor. Comportamentul și spiritualitatea specifice vânătorului se prelungesc în societățile de agricultori și păstori. Se pare că ei au fost folosiți apoi la apărarea satelor împotriva animalelor, iar mai târziu a străinilor; se pare apoi că primele organizări militare ar fi fost constituite tot din vânători. Fabulosul și magia vânătorii fascinează; bunăoară, „populațiile Desana din Columbia se proclamă vânători, deși 75% din hrana lor provine din pescuit și horticultură; dar în ochii lor numai viața vânătorilor merită trăită"; exista chiar în epoca glaciară un „paradis al vânătorilor" (M. Eliade, *op. cit.*, p. 35).

[18] S-a observat: „Într-adevăr, nu-i ușor, la originea societăților, să știi dacă individul poate să-și ia în stăpânire pământul și să stabilească o legătură atât de puternică între ființa sa și o parte din pământ încât să poată spune: acest pământ este al meu, acest pământ este precum o parte din mine. Tătarii percep dreptul de proprietate atunci când este vorba de turme, dar nu-l înțeleg când e vorba de sol. Germanii vechi erau proprietarii recoltei, nu însă și ai pământului (F. de Coulange, *op. cit.*, vol. I, p. 90).

sunt împărțite pentru o perioadă de 15 ani. Apoi atribuirea folosinței devine perpetuă.

Dacă la o anumită epocă proprietatea terenurilor era împărțită între familii, mai târziu ea va fi împărțită între indivizi. De altfel, proprietatea familială era de multe ori proprietate individuală: atunci când capul familiei avea singur proprietatea bunurilor din familia sa.

Este de observat că, din punct de vedere juridic, tehnic, în Antichitatea neromană, noțiunea juridică de *drept* de proprietate rămâne, cu excepția Romei, destul de șterșă. Există o diferență între celelalte popoare antice și romani: primii nu au lăsat nici o lucrare teoretică privind proprietatea. Dreptul este opera practicienilor, iar gândirea juridică rămâne pur empirică, concretă, chiar și la greci. Se gândește la *lucruri*, și nu la *drepturi asupra lucrurilor*, se punea accentul pe aspectele economice, și nu pe cele juridice. Societățile în discuție nu folosesc o terminologie specifică privitoare la proprietate[19]. Totuși, „proprietatea ca fapt există oriunde există oameni și bunuri (...). Nu se pune problema de a nega faptul proprietății"[20]. Multe popoare ale Antichității ale căror civilizații au fost anterioare celei romane au practicat proprietatea. Însă caracteristica lor comună, în comparație cu categoriile romane, este că aveau o concepție neelaborată a acestei noțiuni; posesia ce stare de fapt care face să se prezume dreptul de proprietate în societățile moderne nu forma nici o categorie specifică și nu era protejată ca atare.

Iată deci – foarte rezumativ – etapele: proprietatea colectivă a clanului, proprietatea familială și proprietatea individuală. Evoluția dreptului de proprietate continuă și astăzi, dar de data aceasta în sens invers, deoarece proprietatea colectivă încearcă să recâștige parțial terenul pe care l-a pierdut[21]. Este adevărat, de altă parte, că într-o viziune psihologică s-a susținut că dreptul de proprietate a apărut doar în momentul în care ceilalți membrii din grup au conștientizat că proprietarul este deținătorul legitim al bunului.

104. Trebuie să evidențiem că, pe lângă aceste forme de proprietate, în Antichitatea neromană existau *marile* și *foarte marile proprietăți funciare* și exista asupra lor o suprapunere de drepturi, comportând fiecare unul din atri-

[19] Cu toate acestea, trebuie să subliniem că în acea perioadă nu exista cuvântul de *proprietar*, ci de *stăpân*, însă aceste diferite popoare resimțeau că există lucruri susceptibile de apropriere și existau adjective posesive (al meu, al tău etc.) și verbe care aveau această semnificație: a avea, a dobândi etc. (pentru o tratare amplă și documentată a evoluției istorice a dreptului de proprietate, a se vedea Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 261-485).

[20] G. Gardascia, *Le concept babylonien de la propriété, apud* J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 295.

[21] H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 10; totuși, *dreptul babilonian* cunoștea proprietatea funciară și individuală liber alienabilă (J.L. Bergel, *op. cit.*, p. 3).

butele proprietății, de la cel al stăpânului superior al pământului[22] până la cel al cultivatorului, uneori cu intermediari între ei.

Astfel, în Egiptul Noului imperiu (mijlocul celui de-al doilea mileniu î.H.), faraonul este stăpânul pământurilor, al meseriilor și al uneltelor. El concedează, reglementează, supraveghează orice muncă și primește prețul sub formă de redevențe sau de corvezi.

Trebuie să remarcăm încă un fapt: apariția așa-numitelor „*tenures*", adică domenii care erau concedate unor deținători în vederea exploatării. Concesiunea putea fi personală și viageră sau ereditară, alienabilă sau nu, însă în schimbul unei redevențe sau unor servicii. Mai trebuie să observăm că distincția între „*tenures*" și deplina proprietate a fost neclară și că adesea se suprapuneau asupra aceluiași bun drepturi diferite[23].

La Babilon existau, alături de domeniile palatului și cele ale templelor, o proprietate funciară individuală și liber alienabilă și unele trăsături ale proprietății familiale[24]. Dar mai ales în Grecia proprietatea privată apare cel mai bine, proprietatea statală fiind neglijabilă. Atica pare să fi fost, după reformele lui Solon, patria micii proprietăți private, total liberă, iar valorificarea ei directă era foarte răspândită. Solon a instituit chiar, la Atena, testamentul în lipsa descendenților.

Dreptul atenian clasic va consacra astfel deplina proprietate individuală asupra mobilelor și imobilelor și va admite dezmembrăminte ale dreptului de proprietate. Însă proprietatea funciară constituia un privilegiu al cetățenilor refuzat străinilor (*meteques*). De altfel, și în Sparta și, așa cum vom vedea, la Roma, „pământul civic" nu putea aparține decât spartanilor; numai periferia, cucerită de la vecini, putea aparține străinilor (*perieques*)[25].

---

[22] S-a pus întrebarea: omul poate fi el proprietar și, în special, proprietar al pământului? Pe plan teologic s-a invocat un pasaj din *Levitic* (XXV, 23): „Pământul nu va fi vândut în veci, deoarece pământul este al Meu, iar voi sunteți străini și locuitori la Mine", declară Dumnezeu. Părinții bisericii, mult mai târziu, au înțeles-o ca aplicându-se tuturor bunurilor din această lume, de care oamenii se pot folosi în viață, dar care nu pot aparține decât lui Dumnezeu (J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 298). Autorii arată că, în contextul său, acest verset are un înțeles mai modest: el introduce un fel de inalienabilitate a pământurilor în afara cetăților, în profitul familiei.

În vechile cetăți sumeriene, toate bunurile erau considerate proprietatea zeului local; acesta își exercita dreptul prin intermediul preoților, cei care împărțeau munca și produsele între locuitori.

[23] Pentru detalii, a se vedea J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 62.

[24] J.L. Bergel, *op. cit.*, p. 4.

[25] J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 306.

3. Dreptul roman

105. Proprietatea asupra pământului în dreptul roman pune anumite probleme care rezultă, pe de o parte, din faptul *anexării de noi teritorii*, pe de altă parte, *asimilarea acestora* și a populațiilor acestora.

În primul caz se distinge după statutul popoarelor supuse. Unele, aliate ale Romei, și-au păstrat libertatea și și-au păstrat pământurile. Aceste pământuri erau supuse dreptului cetății respective. Cu totul alta este situația învinșilor care s-au predat. Pământurile lor au devenit proprietatea statului roman, *ager publicus*. În fapt, o mare parte a acestor pământuri erau lăsate sau date localnicilor, dar cu titlu precar; teoretic, romanii aveau dreptul să li le ia oricând. Dar localnicii aveau față de aceste „pământuri ocupate", *agri occupatorii*, permisiunea de a le poseda și a le folosi și, mai mult chiar, puteau să le vândă sau să le lase moștenitorilor. Cu timpul, această stare de fapt s-a consolidat, însă ocupanții plăteau statului roman o redevență în bani sau în natură (*vectigal*, *stipendium* sau *tributum*). Dacă pământul era vândut unui cumpărător roman, acesta nu dobândea decât un *ager occupatorius*, deoarece această calitate ținea de bun, și nu de persoană.

106. *Asimilarea teritoriilor ocupate* s-a făcut în mai multe etape. În prima etapă, *ager romanus* a fost extins la teritoriile vecine, teritoriul *Latium*, prin crearea de *tribus rustiques*. A doua etapă, consecință a legilor agrare, a fost „defalcarea" coloniilor. Astfel, pământurile au fost împărțite în iugăre și centurii[26] și nici o persoană nu putea avea mai mult de cinci sute de iugăre. Cei care aveau mai mult au fost deposedați și pe aceste terenuri au fost puse în posesie coloniile romane sărace.

A treia etapă o reprezintă integrarea în *ager romanus* a întregii Italii. Astfel, pe viitor se va vorbi de *jus italicum* (dreptul italic)[27] care în materie imobiliară corespunde proprietății quiritare. Pământurile italice se opun pământurilor provinciale, de unde și expresia de *proprietate provincială*. Pământurile provinciale nu sunt *res mancipi* și din acest fapt ele suportă o inferioritate juridică[28].

La Roma, împărțirea pământului s-ar fi făcut sub guvernarea lui Numa. În epoca celor XII Table, singurul titular al dreptului de proprietate era *pater*

---

[26] O centurie, care era unitatea de calcul și repartiție, era formată din o sută de dreptunghiuri, iar fiecare dreptunghi avea, în principiu, două iugăre.

[27] Se pare că asimilarea Italiei cu teritoriile romane s-a întâmplat înainte de sfârșitul Republicii (89 î.H.).

[28] De pildă, când prin Legea Iulia s-a edictat inalienabilitatea imobilelor dotale, această inalienabilitate a fost limitată la imobilele *italice* (J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 345).

familias și era un drept absolut[29]. Aceasta înseamnă că orice îngrădire a dreptului de proprietate era contrară naturii sale; ea era o „servitute". Dreptul roman nu admitea decât în mod excepțional atingeri ori limitări ale dreptului de proprietate (de pildă, în *Digeste* se întâlnesc unele sancțiuni pentru proprietarul care își tulbură vecinii prin exercitarea dreptului său de proprietate).

107. Din punct de vedere tehnic, dreptul roman clasic, prin reglementarea *proprietății quiritare*, este cel care constituie veritabilul punct de plecare în înțelegerea actuală a *dreptului* de proprietate. Noțiunea de proprietate quiritară se va lărgi pe parcursul epocii clasice. Aceasta se va întâmpla din două motive importante, unul de ordin juridic, decadența formelor, celălalt de ordin politic, care corespunde măririi lumii romane. Decadența formelor va conduce la recunoașterea proprietății numită *pretoriană*, iar lărgirea lumii romane va sta la origine proprietății *peregrine*; însă va purta de asemenea asupra pământurilor și va conduce la admiterea proprietății *provinciale*.

Proprietatea quiritară este denumită *dominium ex jure Quiritum* (stăpânire după dreptul cetățenilor romani) și este cea mai veche formă a proprietății private romane; ea reprezintă însăși tipul proprietății individuale, tipul dreptului real și complet. De asemenea, ea pune în evidență că la început proprietatea (în special cea funciară) a fost colectivă aparținând întregului popor și doar mai târziu a devenit privată.

Regimul modern al proprietății individuale provine direct din *dominium* organizat de Legea celor XII Table. Cuvântul *proprietas* în acest sens este destul de rar și va apărea mai târziu[30].

Cu toate că romanii nu au fost preocupați să definească proprietatea, este indubitabil că lor le revine meritul de a fi inventat termenii care desemnează atributele dreptului de proprietate: *usus*, *fructus*, *abusus*[31]. Chiar dacă nu au dat

---

[29] În acest sens, unii istorici au susținut că la Roma proprietatea a fost mai întâi publică și a devenit particulară abia în timpul lui Numa; această susținere este bazată pe trei texte ale lui Plutarh. Această teză este respinsă, susținându-se că, în adevăr, Numa împarte unele pământuri cetățenilor, dar această distribuire privește doar pământurile pe care ultimele cuceriri ale predecesorului său le-au adăugat teritoriului roman inițial, adică ogoarele pe care Romulus le-a luat din război. Cât despre *ager romanus*, adică terenul care înconjura Roma până la o distanță de 5 mile, el era proprietate particulară încă de la întemeierea orașului (F. de Coulange, *op. cit.*, vol. I, p. 102, nota 1).

[30] Cuvântul *Quirites* desemnează elementul specific roman al populației. Numai cetățenilor romani li se aplica dreptul quiriților, iar acest drept nu putea purta decât asupra lucrurilor romane. *Proprietas* se impune în dreptul romano-bizantin, sugerând ideea unei apartenențe personale, cu excluderea de la lucru a celorlalți (G. Cornu, *Vocabulaire juridique* ..., p. 719).

[31] Comentatorii dreptului roman au formulat următoarea definiție a proprietății romane: *„Dominium est jus utendi, fruendi et abutendi res sua, quatenus juris ratio patitur"* („Proprietatea este dreptul de a se folosi, de a culege fructele și de a dispune de lucrul său,

o definiție a proprietății, romanii au avut un aport esențial în a distinge proprietatea de celelalte drepturi reale. De altă parte, au trasat limite foarte clare între *proprietate și alte drepturi reale (servitutes, ususfructus)* și *posesie* ca stare de fapt; apoi, ei sunt cei care au opus drepturile reale obligațiilor (sau drepturilor) personale[32].

Din punctul de vedere al caracterelor dreptului de proprietate, *dominium* conferea titularului un drept exclusiv, absolut și perpetuu asupra lucrului. Însă și la Roma existau restricții aduse prerogativelor proprietarului: unele în interes privat (obligațiile de vecinătate), altele în interes public (de pildă, reguli de urbanism privind înălțimea caselor, aliniamentul străzilor etc.).

Apoi, lucru important, proprietatea quiritară era ocrotită de dreptul civil roman, spre deosebire de celelalte proprietăți. În cadrul acestei proprietăți, singurul mod valabil de înstrăinare era *mancipatio* sau *jure cessio*[33]. În lipsa acestor forme și atâta timp cât proprietate nu a fost dobândită prin uzucapiune, proprietatea quiritară nu era obținută, iar pentru a organiza această situație se va crea proprietatea numită pretoriană.

108. *Proprietatea pretoriană* calificată *in bonis* era proprietatea recunoscută și ocrotită de pretor. Ea a apărut la sfârșitul Republicii și s-a impus datorită dezvoltării comerțului care reclama o mai mare flexibilitate la încheierea tranzacțiilor și o mai eficace ocrotire a bunei credințe; în alte cuvinte, se impunea înlăturarea formalismului excesiv. În *Institutele* sale, Gaius explică proprietatea pretoriană într-o manieră foarte clară: „(...) proprietatea se va scinda în așa fel încât o persoană (*tradens*) poate fi proprietar quiritar și o alta (*accipiens*) să aibă lucrurile în bunurile sale (*in bonis*). În adevăr, dacă eu transfer un lucru *mancipi* (care face obiectul proprietății quiritare) nu prin *mancipatio* sau *in jure cessio*, ci numai prin *traditio* (adică prin remiterea din mână în mână), acest lucru figurează între bunurile tale, dar va rămâne al meu în virtutea dreptului quiritar până când tu l-ai uzucapa prin posesie (adică dobândit prin prescripție achizitivă). Odată uzucapiunea împlinită, lucrul devine pe deplin al tău, adică el este în același timp și în bunurile tale și obiect

atât cât permite raţiunea de drept"), în D. Alexandresco, *Explicaţiunea teoretică şi practică a dreptului civil român*, tom III, Partea I, ed. a 2-a, Atelierele grafice Socec & Co, Societatea Anonimă, Bucureşti, 1909, p. 229-230.

[32] În *Institutele* lor, Gaius, în secolul al II-lea, și apoi Iustinian, în secolul al IV-lea, vor trata distinct *Drepturile reale* (Cartea I), *Obligațiile* (Cartea a II-a) și *Posesia* (cu privire la procedura interdictelor posesorii, Cartea a IV-a). S-a spus că niciodată nu a fost edificată o construcție atât de precisă (J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 313).

[33] Vl. Hanga, *Drept privat roman*, Ed. Argonaut, Cluj-Napoca, 1996, p. 166-167; Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 89.

al proprietății quiritare, ca și când ți-ar fi fost mancipat sau ar fi făcut obiectul unui *in jure cessio*"[34].

109. *Proprietatea provincială* era proprietatea statului roman și era constituită din teritoriile cucerite de acesta (*ager publicus*). Posesorii unor astfel de pământuri trebuiau să plătească statului un impozit (*vectigal*); această stăpânire funciară era denumită în texte posesiune (*possesio*) sau uzufruct (*usus fructus*), și nu proprietate provincială, această denumire fiind opera doctrinei. Unii autori recunosc statului roman un drept de proprietate *eminentă*, iar posesorilor de loturi personale un drept de proprietate *utilă*.

110. În sfârșit, *proprietatea peregrină* reprezenta proprietatea ocrotită de edictele pretorului peregrin și cele ale guvernatorilor; menționăm că, după legea romană, peregrinii nu puteau fi proprietari. Ei puteau fi, desigur, proprietari în cetatea lor[35]. Totuși, regimul proprietății peregrine nu este unitar, deoarece existau două feluri de peregrini: cei care aparțineau unei cetăți și cei care nu aparțineau. Dreptul de proprietate al unui peregrin *cum civitate* este reglementat de dreptul său național; el este apărat de judecătorii cetății lui și, eventual, peste ei, de guvernatorul roman al provinciei sau de pretorul peregrin (de pildă, contra unui pârât roman). Peregrinii *sine civitatis* sau *dedice* (apatrizii) beneficiau de un drept care se numea la Roma *dominium juris gentium* (proprietate după dreptul ginților), însă erau privați de protecție juridică.

Aceste două feluri de proprietate peregrină au dispărut pe măsură ce peregrinii deveneau latini care aveau *comercium*, deci aveau dreptul să acceadă la proprietatea romană. În anul 212, prin Edictul lui Caracalla, cea mai mare parte a locuitorilor liberi ai imperiului au primit cetățenia romană.

111. De altă parte, în dreptul roman, voința părților era insuficientă în a realiza prin ea însăși transferul de proprietate. Pe lângă voința părților mai era necesară și remiterea lucrului. Această remitere era însoțită de solemnități speciale: *mancipatio* și *in jure cessio* pentru bunurile de valoare și simpla *traditio* pentru celelalte bunuri[36].

Solemnitățile au fost abandonate la Roma încă din epoca clasică, rămânând tradițiunea. Transferul proprietății cerea deci două operațiuni distincte: un acord de voință și o tradițiune. Dacă tradițiunea nu era realizată, vânzătorul avea obligația de a face cumpărătorului predarea lucrului; așadar, vânzătorul

[34] J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 337.

[35] Vl. Hanga, *op.* și *loc. cit.*; E. Molcuț, D. Oancea, *op. cit.*, p. 119.

[36] I.C. Cătuneanu, *Curs elementar de drept roman*, Ed. Cartea Românească, Cluj, 1927, p. 239-240.

era debitorul tradițiunii și rămânea proprietarul bunului până la momentul predării lui.

Dar condiția tradițiunii devenise greoaie pentru circuitul civil și comercial care reclamau rapiditate. Dezvoltarea comerțului a condus la o mlădiere a regulii tradițiunii, la „dematerializarea" tradițiunii[37]. Ea a fost înlocuită prin remiterea unui obiect care o simbolizează. De exemplu, predarea cheilor pivniței ținea loc de predarea vinului vândut; sau tot tradițiune simbolică era atunci când, în loc de a obliga cumpărătorul unui teren să facă „turul proprietarului" (*circum ambulare fundum*), se admitea că este suficient ca vânzătorul să indice cumpărătorului, dintr-un loc ridicat, hotarele fondului.

112. La Roma se cunoșteau *res in patrimonium* și *res extra patrimonium*. În prima categorie intrau bunurile care făceau parte din proprietatea privată, în timp ce a doua subsuma bunurile ce nu puteau intra în proprietatea privată a unei persoane private. De exemplu, *res omnium communes*, adică bunuri care pot fi folosite de oricine (aerul, apa râurilor ori a mărilor etc.). Apoi, tot din a doua categorie făceau parte *res publicae*, adică bunurile care aparțineau statului roman: pe de o parte, *domeniul public* (drumuri publice, piețe, porturi etc.), pe de altă parte, *domeniul privat al statului* (de pildă, sclavii publici); *res universitatis*, care însemna bunurile afectate uzului public (teatre, băi publice etc.), și *res divini juris*, care reprezenta templele, statuile etc. și care serveau exercitării cultului religios.

4. Proprietatea în Evul Mediu

113. În dreptul cutumiar al Evului Mediu, conceptele (asemeni civilizațiilor anterioare Romei) redevin neclare, nebuloase și ceea ce va lua locul proprietății romane va fi înglobat în ceea ce se numește *sezină* (*saisine*). Sezina[38] este o noțiune ambiguă care cuprinde în același timp posesia și proprietatea, este în același timp drept și fapt. Parafrazându-l pe Pothier, proprietatea nu mai are același suflet. În Evul Mediu, dreptul de proprietate este dominat de amprentele religioase și familiale și de caracterele sale colectiviste și feudale[39].

Proprietatea romană, ca și proprietatea modernă, se exercita asupra tuturor bunurilor, mobile sau imobile. Acest caracter unitar al proprietății va dispărea în Evul Mediu. Explicația care se dă acestui fapt este concepția

---

[37] H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 374; E. Molcuț, D. Oancea, *op. cit.*, p. 124.

[38] *Etimologie:* din franceză *saisir*, *setzen* în germană, care semnifică a se așeza, a se stabili.

[39] Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 510.

popoarelor barbare asupra lucrurilor, concepție moștenită din modul lor de viață foarte mult timp nomad.

Dreptul cutumiar al Evului Mediu, în care regimul proprietății este puțin individualist, se întemeiază pe acest *curent barbar*, pe de o parte, iar, pe de altă parte, pe *curentul domenial*.

114. *Invaziile barbare* au avut ca o consecință un anumit *colectivism de sat*, *colectivism agrar* și unul *familial*; în plus, existau și unele *drepturi ale vecinilor*. Din acest punct de vedere, se poate afirma că în Evul Mediu proprietatea nu aparține unui singur individ. În plan moral, biserica învăța că proprietatea nu trebuie să fie o prerogativă egoistă și că ea trebuie să fie exercitată pentru binele comun.

Juridic, existau trei feluri de colectivități: există *pământuri ale nimănui*, care sunt *comune* și asupra cărora locuitorii aveau un drept comun, *pământuri care aparțin cuiva*, dar asupra cărora toți au *un drept de folosință* și, în sfârșit, *pământuri ale particularilor* asupra cărora *vecinii* pot să exercite unele drepturi; aceste drepturi care limitează dreptul de proprietate sunt la originea servituților legale.

115. *Aspectul domenial* reprezentat de marile domenii exista încă din epoca romană, însă rezultatul migrațiilor barbare este apariția unor noi feluri de *tenures* (termenul ar corespunde domeniului util, adică pământ stăpânit de fapt, deținut). Mai întâi viagere, apoi ereditare, ele se multiplică în profitul bisericii.

Așa cum arătam, dacă asupra mobilelor proprietatea era liberă, asupra pământurilor există o suprapunere de drepturi, putând exista tot felul de avânzi drept sub cel care deținea bunul. Așadar, conținutul dreptului de proprietate nu mai este net. Proprietatea medievală nu mai poate fi considerată nici un drept absolut, nici exclusiv, nici perpetuu. O aceeași persoană poate avea *domeniul direct* față de vasalul sau cenzitarul său și *domeniul util* față de seniorul lui. În plan juridic, diferiții avânzi drept sunt absolut la egalitate și nu se poate spune că unul are un drept de proprietate, iar celălalt un drept asupra lucrului altuia. Se constată deci existența proprietăților „suprapuse".

116. Statutul pământului în Evul Mediu nu este decât una din piesele regimului seniorial în care pământurile sunt distribuite de sus în jos. Seniorul distribuia pământul care era numai stăpânit în fapt.

Aceste *tenures* erau de două feluri: *„tenures nobles"* sau *fief*-uri și *„tenures roturières"* sau *censive*[40]. Cele nobile erau concedate de senior vasalilor cu sarcina de credință și respect și în schimbul unor prestații care constau în

[40] I. Micescu, *op. cit.*, p. 284.

primul rând în obligații militare, în contribuția la întreținerea armatei și în îndeplinirea unor sarcini cu caracter administrativ. Cele roturiere aveau o funcție economică: pământul era concedat de senior în vederea culturii. În timp ce în cazul *fief*-urilor nobile pământul era distribuit *intuitu personae* vasalilor săi, *censiv*-ul este un pământ concedat în schimbul unei redevențe, convenită sau impusă de senior, numită *cens*, care era fix și anual.

Deținătorul pământului (vasal sau cenzitar) avea *usus*, *fructus* și chiar *abusus*-ul material asupra lucrului. În ceea ce privește dispoziția juridică, aceasta era nuanțată: deținătorul putea înstrăina bunul în întregime[41], însă nu putea înstrăina o parte din bun și nu putea să-l dezmembreze. Seniorul, de altă parte, are dreptul la censul anual sau la serviciile militare și, în plus, la anumite corvezi.

În afara acestor *tenures* exista un fenomen intermediar: *proprietatea alodială* care nu intra în ierarhia feudală. Aceasta era mica proprietate liberă și deplină, exercitată asupra unor pământuri care nu aparțineau unui senior (*alleu*).

„*Dominium eminens* și *dominium util* au fost impuse de necesitatea cuceririlor romane, menținute de exigențele cuceririlor feudale și condamnate la pieire în ziua în seniorii nu au mai reprezentat o autoritate"[42].

Mai târziu, în secolul al XVII-lea, Școala dreptului natural a abandonat ideea că bunurile aparțin lui Dumnezeu și că omul nu are decât folosința lor și definește dreptul de apropriere a bunurilor ca un drept natural esențial al omului.

5. Vechiul drept românesc[43]

117. În literatura de specialitate, opinia majoritară este că ideea de proprietate a apărut și în spațiul țării noastre în mod gradat, inițial bunurile fiind comune, pentru ca apoi bunurile necesare traiului să devină obiectul

---

[41] Vasalul putea să-și vândă domeniul cu acordul seniorului și în schimbul unui așa-numit *quint denier* (1/5 din preț), iar cenzitarul trebuia să plătească seniorului un drept de mutație – *lods et ventes* – care se putea ridica de la 12% până la 16% din preț (J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 383). Aceste dări, stabilite în majoritatea țărilor europene și chiar în Rusia, le întâlnim și în Țara Românească și Moldova prin instituția numită „*darea calului*"; cu deosebirea că această dare se percepea în natură, și nu în bani (pentru detalii, Gh. Cronț ș.a., *Istoria dreptului românesc*, vol. I, Ed. Academiei R.S.R., 1980, p. 235-237).

[42] I. Micescu, *op. cit.*, p. 286.

[43] După istoricul moldovean Radu Rosetti, în istoria dreptului de proprietate la noi în țară se pot distinge trei faze: 1) de la primele așezări până la Regulamentele organice; 2) de la Regulamentele organice până la Legea de împroprietărire de la 1864; 3) de la 1864 până în zilele noastre (în I. Micescu, *op. cit.*, p. 288).

aproprierii individuale[44]. Începând cu secolul al V-lea î.H., odată cu destrămarea comunei primitive, la geto-daci apare proprietatea privată, mai ales asupra turmelor de animale și uneltelor și mai târziu asupra pământului. În această perioadă, marile familii patriarhale sunt înlocuite de obștile sătești, iar pământul arabil, pășunile și pădurile continuă să rămână proprietate comună.

În perioada prestatală, relațiile sociale erau constituite din norme de conduită fără caracter juridic care erau respectate de membrii colectivității; tot în acea perioadă apar și cutumele cu puternic caracter religios[45].

În secolul al VI-lea, populația autohtonă trăia în sate fundamentate pe relații de solidaritate tipice obștii; în cadrul acestor obști, comunitatea avea un drept de stăpânire *de-a valma* asupra pământului pe care îl lucra. Membrii obștei stăpâneau personal gospodăria și terenul aferent ei care erau moștenite în familie. Obștile sătești agricole trec prin trei faze, fiecare cu regimul corespunzător: o fază *comunitară sătească*, ce ține de proprietatea comunitară asupra pământurilor, apelor și produselor solului, o fază *familială* pe spițe de neam, căreia îi corespunde proprietatea devălmașă, și o fază *individuală*. Aceste obști sătești ale vechii populații românești aveau, pe lângă un teritoriu cu o organizare economică proprie, și o viață politico-juridică fondată pe cnezate și voievodate locale ce-și păstrau libertatea economică și juridică[46].

118. Se pare că după întemeierea principatelor, domnitorul a devenit proprietarul tuturor bunurilor libere; proprietatea acestora nu a mai putut fi dobândită decât pe calea *daniilor* domnești (*jurăbii* în Moldova, *delnițe* în Țara Românească) care se făceau prin hrisoave și cărți domnești; prin ele, domnitorul răsplătea anumite „slujbe" ori încuraja colonizarea așezărilor sătești[47].

---

[44] G. Cronț ș.a., *op. cit.*, p. 39; L.P. Marcu, *Istoria dreptului românesc*, Ed. Lumina Lex, București, 1997, p. 16.

[45] E. Cernea, E. Molcuț, *Istoria statului și dreptului românesc*, Ed. Press „Mihaela" SRL, București, 1999, p. 15.

[46] Șt. Pascu, *Voievodatul Transilvaniei*, Cluj, 1971, p. 14. Este poate interesant de amintit că *heraldica feudală transilvăneană* făcea parte din heraldica Europei occidentale. Voievodul Transilvaniei era considerat principe suveran și insignele lui exprimau acest rang. Același rang avea aceleași insigne, la început scutul, apoi blazonul și coroana. De cele mai multe ori, odată cu donațiunea sau actul de privilegiu se conferea și un blazon semnificativ în legătură cu meritele vasalului; numele celui înnobilat deriva mai ales din denumirea domeniului, a satului de baștină, a trunchiului familiei (de exemplu, Pop de Bucerdea, Rațiu de Teiuș, Mocioni de Foieni etc.). Posesorii blazonului care însă nu aveau pământ se numeau „armaliști" (a se vedea Al. Herlea, *Studii de istorie a dreptului. Organizarea de stat*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 1983, p. 105-107). Pentru administrația publică în mediul românesc în această perioadă, a se vedea M. Guțan, *Istoria administrației publice românești*, ed. a 2-a revăzută și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 27-39.

[47] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 246. În ce privește proprietatea asupra pământurilor sașilor din Transilvania, aceasta nu poate fi considerată originară, ci constituirea a avut loc

Asemănător evoluției proprietății pământului din Europa, aceste pământuri dobândite de la domnitor au devenit ereditare. Atâta timp cât beneficiarul daniei domnești își îndeplinea slujbele față de domn, dania nu putea fi revocată, însă trădarea suzeranului de către vasal (numită *hiclenie*) atrăgea pierderea feudei. Mai târziu se ajunge ca proprietatea provenită din daniile domnești să nu se mai deosebească de proprietatea originară care provenea direct de la un „moș".

Noțiunea juridică de „pământ" a primit de-a lungul istoriei noastre, în perioada prefeudală, o accepție restrânsă de „moșie"[48]. În sens juridic, moșia a semnificat *pământul moștenit de la un moș*. În concepția juridică populară, moșia este alcătuită din „părți de folosință" și „părți nefolositoare" (pustietăți)[49].

119. Fără a intra în detalii (istoricii noștri au făcut-o în mod strălucit), arătăm că în feudalitatea românească diferențierea bunurilor imobile după titulari a condus la crearea următoarelor categorii: *proprietatea domnească* (denumită în Transilvania *regală*), *proprietatea feudalilor laici* (care cuprindea bunuri mobile și imobile), *proprietatea bisericească*, ce aparținea episcopiilor, mănăstirilor și parohiilor, și *proprietatea țărănească*, în cadrul căreia forma caracteristică de proprietate imobiliară a fost cea *nobiliară donativă*[50]. Ca și în celelalte state feudale, domnul avea un *dominium eminens* suprapus celorlalte forme de proprietate feudală.

Alături de proprietatea feudală a supraviețuit proprietatea obștilor sătești, dar a dobândit trăsături noi apropiindu-se tot mai mult de proprietatea privată. De altă parte, proprietatea individuală există alături de proprietatea colectivă. Aceasta din urmă, numită și *proprietate moșnească*, a dăinuit până în zilele

---

prin „danie". Această danie a fost reconfirmată prin Diploma Andreiană din 1224 (F. Suchek, *Statutele municipale ale sașilor din Transilvania*, Stuttgart, 1997, p. 86).

[48] Totuși, un vechi proverb amerindian spune că „pământul nu este o moștenire de la strămoșii noștri, este un împrumut de la copiii noștri".

[49] R. Vulcănescu, *Etnologie juridică*, Ed. Academiei, București, 1970, p. 72. „Pământul" în mitologia română reprezintă o divinitate ancestrală denumită adesea „Pământul mumă"; acest conținut mitologic își găsește o ilustrare remarcabilă în zicala populară cu valențe filozofice: „Pământul te naște, pământul te crește, pământul te mistuiește" (*ibidem*).

Liviu Rebreanu, ocupând un scaun în rândul „nemuritorilor", a elogiat marele izvor al neamului nostru: țăranul român și dragostea sa pentru pământ. „Căci pentru țăranul nostru pământul nu e numai un obiect de exploatare, ci o ființă vie față de care nutrește un sentiment straniu de adorație și de teamă. El se simte zămislit și născut din acest pământ ca o plantă fermecată care nu se poate stârpi în vecii vecilor. De aceea, pământul este însuși rostul lui de a exista. Pământul nostru are un glas pe care țăranul îl aude și-l înțelege" (*Discursuri de recepție la Academia Română*, Ed. Albatros, București, 1980, p. 284).

[50] Pe larg, a se vedea *Istoria dreptului românesc*, coordonator de volum prof. univ. dr. docent Vl. Hanga, Ed. Academiei, București, 1980, p. 533-545.

noastre și era o proprietate în codevălmășie bazată pe legături de sânge[51]. În cadrul acestei codevălmășii s-a născut dreptul de precumpărare și de răscumpărare (*protimesis*).

Trebuie însă menționat că de proprietatea individuală și de proprietatea în codevălmășie au beneficiat un număr relativ restrâns de persoane din populația țării, pentru că, în afară de boieri, moșneni și răzeși, restul populației era formată din șerbi până la Constantin Mavrocordat; aceștia din urmă, în lipsa proprietății asupra pământului, s-au transformat în clăcași[52]. În această perioadă, o procedură importantă privind proprietatea imobiliară o reprezenta „hotărnicia moșiilor".

120. În a doua fază a regimului turco-fanariot s-au adoptat mai multe legiuiri, dintre care amintim: *Pravilnicească Condică* a lui A. Ipsilanti (1780), Codul Caragea (1818) în Țara Românească; în Moldova, Codul lui Andrtonache Donici (1814), Codul Calimach (1817). Acesta din urmă prezenta puncte comune cu Codul civil austriac, iar Partea a doua se intitula *„Pentru dritul lucrurilor"*. În art. 465-466 se sublinia că atributele proprietății, deși pot fi împărțite între două persoane (*dritul ființei lucrului* și *dritul folosului*), se pot întruni și asupra unei singure persoane și atunci dreptul de proprietate este desăvârșit.

Regulamentele Organice (1831-1832) au promovat ideea „drepturilor sfinte ale proprietății" (art. 70) recunoscând proprietarului moșiei un drept de proprietate deplină asupra unei treimi din moșie[53]. Apariția Regulamentelor organice a avut ca efect extinderea dreptului superior al stăpânului cu privire la pământurile arabile – subordonate prin prestații în natură – și la pășunat, care

---

[51] Amintim că *obștile de moșneni* au existat în Muntenia, Țara Almașului și Făgărașului, parțial și în Moldova; *obștile de răzeși* în Moldova și în Basarabia; *composesoratele* de pădure, composesoratele de pășune, composesoratele nobile nemețești, composesoratele urbariale, în Ardeal, Banat, Crișana și Maramureș; în toate regiunile grănicerești ale fostului imperiu austro-ungar au fost cunoscute *comunitățile grănicerești de avere* aparținând românilor, sașilor, secuilor și sârbilor (pentru detalii, S. Văcăruș, *Obștile de moșneni, obștile de răzeși, comunitățile grănicerești de avere și composesoratele ca subiecte de drept, în lumina legislației fondului funciar*, în Dreptul nr. 10/2000, p. 16-31).

[52] *Boier* era numele pe care îl purtau până în secolul al XVIII-lea toți proprietarii de pământ, indiferent de suprafața stăpânită; acest cuvânt însemna *nobil, de frunte*. Dar clasa boierească îi cuprindea nu numai pe marii dregători și pe marii proprietari, dar și pe *moșneni*. Dintr-o denumire generală pentru toți proprietarii ajunge să se aplice numai unei părți dintre ei, și anume celor rămași în devălmășie. Calitatea de moșnean presupunea o situație privilegiată; cine are moșie e un om liber, e stăpân pe produsele pământului, el nu dă dijmă nimănui. Titlul de moșnean poate fi considerat un titlu nobiliar (pentru detalii, C. Giurescu, *Studii de istorie. Antologie*, Ed. Eminescu, București, 1993, p. 410 și urm.).

[53] B.B. Berceanu ș.a., *Istoria dreptului românesc*, vol. II/1, Ed. Academiei R.S.R., București, 1984, p. 268-269.

până atunci era aproape liber[54]. Pentru locurile de casă, sătenii – „pentru sătenii fruntași și codași", cum spunea Regulamentul – aveau dreptul la patru stânjeni pătrați[55].

Abia la 1864, sub domnia lui Alexandru Ioan Cuza, s-a realizat o reformă agrară efectivă, țăranii fiind împroprietăriți[56]. Articolul 1 din Legea pentru înfăptuirea reformei agrare (promulgată la 14 august 1864) statua că sătenii clăcași „sunt și rămân proprietari pe terenurile de ei cultivate". Acest text pregătește terenul pentru aplicarea concepției occidentale asupra dreptului de proprietate care va fi consacrată de Codul civil. În orice caz, pădurea, pășunea și apele erau folosite în devălmășie de comunitățile sătești[57].

6. Dreptul francez

121. În vechiul drept francez, pământul (cu excepția țăranilor liberi) era concedat de suveran fie unui nobil (*contract de feudă*), fie unui nenobil (*contract încheiat pe un cens anual*). Așadar, proprietatea funciară nu era ca în dreptul roman – un drept exclusiv –, ci ea era descompusă în două elemente: suzeranului îi aparținea „domeniul eminent", vasalului „domeniul util" (era un fel de concesiune).

Conținutul *domeniului util* era format din dreptul de a cultiva și de a culege fructele; totuși, această situație nu se confundă cu arenda, deoarece concesionarul nu are un drept personal, ci un drept real. Apoi, situația nu se confundă nici cu cea a uzufructuarului nudei proprietăți, deoarece uzufructul este un drept temporar, în timp ce concesiunea a devenit perpetuă[58].

Domeniul eminent conferă suzeranului un drept de mutație în cazul transmiterii bunului moștenitorilor concesionarului sau unui cumpărător; de altă parte, atunci când este vorba despre o concesiune pe cens, suzeranul are drept de a încasa redevențe.

---

[54] Uzul pășunilor este limitat în raport cu venitul și proporțional cu aptitudinea de a contribui la lucrarea pământului: cel cu o vacă și un vițel avea drept numai la o falcă de pășune, cel cu patru boi la mai mult (I. Micescu, *op. cit.*, p. 290).

[55] Boierul sau stăpânul satului era *obligat* să dea acest pământ; era așa-zisa obligație față de „însurătei", prin care acesta trebuia să dea așezare copiilor clăcașilor de pe moșia sa în schimbul prestațiilor acestora (I. Micescu, *op.* și *loc. cit.*).

[56] Prin *țărani* se înțelegeau țăranii fără pământ, cei dependenți de un stăpân. Ei se deosebeau, deci, de micul proprietar rural, care în Țara Românească și în Muntenia se numeau *moșneni*, în Moldova *răzeși*, iar în Transilvania, cu ironie, *stăpân de șapte pruni* (C. Giurescu, *op.* și *loc. cit.*).

[57] Pentru evoluția dreptului de proprietate la români, I. Micescu, *op. cit.*, p. 288-294.

[58] H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 11.

Aşadar, deşi titularul domeniului util şi titularul domeniului eminent trag, ambii, foloasele fondului, nici unul nu câştigă tot ceea ce este ataşat dreptului de proprietate[59].

În timp, s-a uitat că domeniul util era născut dintr-o concesiune a terenului consimţită de senior, iar redevenţele au dispărut. Cu toate acestea, dreptul de proprietate asupra terenurilor era grevat de multe restricţii. Numeroasele servituţi asupra fondurilor nu erau considerate incompatibile cu natura dreptului de proprietate; erau aşa-numitele *proprietăţi simultane*[60]. Aşadar, dreptul de proprietate avea un pronunţat caracter social, deoarece prerogativele proprietarului îşi găseau limitele în interesul general.

Revoluţia de la 1789 a făcut un transfer de proprietate; nobilii renunţă fără indemnizaţie la domeniul eminent. Deci proprietatea va trece de la domeniul eminent la domeniul util; s-au naţionalizat bunurile bisericii şi s-au confiscat bunurile emigranţilor.

Revoluţionarii proclamând libertatea individuală şi afirmând drepturile omului, în mod firesc trebuiau să facă din dreptul de proprietate un drept individual şi absolut; fiecare este stăpân pe ceea ce-i aparţine. Articolul 17 din Declaraţia drepturilor omului şi cetăţeanului, care practic a fost canonizat, statua proprietatea ca fiind „un drept *inviolabil şi sacru* (...)". Acest spirit individualist a avut ca rezultat şi negarea proprietăţii familiale, deoarece proprietatea a devenit un drept strict individual. Revoluţia franceză a făcut loc şi ideilor socialiste. Astfel, Saint-Just spunea că nu trebuie să existe nici bogaţi, nici săraci; idealul era mai ales mica proprietate rurală. Dar egalitatea teoretică risca să apară numai ca un deziderat fără o egalitate de fapt. De aceea, s-a trecut la vânzarea bunurilor naţionalizate de la biserică şi a bunurilor confiscate de la emigranţi, pentru ca în acest fel să acceadă la proprietate şi păturile sărace.

Codul civil francez de la 1804 defineşte dreptul de proprietate în art. 544[61]. Redactorii codului, împrumutând definiţia din *Institutele* lui Justinian, traduc în viaţă concepţia revoluţionară, subliniind absolutismul acestui drept[62]. Totuşi,

---

[59] Pentru vechile cutume franceze, a se vedea J. Bart, *Histoire du droit*, 2e éd., Dalloz, Paris, 2003, p. 54-60.

[60] În dreptul cutumiar existau atâtea proprietăţi câte utilităţi diferite erau asupra bunului. Astăzi, întrebuinţându-se termenii de „proprietate a valorii" şi „proprietate a utilităţii", doctrina pare să descopere această viziune cutumiară a proprietăţii (P. Crocq, *op. cit.*, p. 192).

[61] J.E. Portalis, în celebrul său *Discurs preliminar asupra Proiectului Codului civil*, proclama dreptul de proprietate în sine ca o instituţie care îşi avea originile direct de la natură şi că „adevărata libertate constă într-o înţeleaptă îmbinare între drepturile şi puterile individuale şi binele comun" (citat după J.L. Bergel, *op. cit.*, p. 3).

[62] Cu toate acestea, există şi opinia potrivit căreia conceptul de proprietate nu datorează nimic dreptului roman; el şi-ar afla rădăcinile în teologia catolică scolastică; acest autor susţine că dreptul de proprietate este „o idee creştină denaturată şi esenţialmente

există și o influență a vechiului drept, deoarece o limită este prevăzută în art. 544, care spune că proprietarul nu trebuie să facă din dreptul său „o folosință prohibită de legi sau regulamente". De altă parte, Codul sustrage apropierii private unele bunuri cum ar fi cele din domeniul public (art. 538-541)[63]. Este de semnalat că Codul Napoleon așează statul proprietar pe picior de egalitate cu orice altă persoană privată.

Mai este de observat că, sub aspectul protecției averii mobiliare, Codul era rămas în urmă chiar la data adoptării, deoarece s-a ocupat mai mult de imobile[64]. Dezvoltarea considerabilă a valorilor mobiliare din secolele al XIX-lea și al XX-lea a constrâns legiuitorul să intervină. De altfel, teza clasică, referindu-se la dreptul de creanță, a realizat această protecție printr-o ficțiune. Astfel, creanța se materializează într-un titlu care o constată, titlu care, fiind un lucru corporal, este susceptibil de proprietate.

7. Sistemul *common law*

122. *Marea Britanie.* Într-o încercare de rezumare a evoluției dreptului de proprietate funciară în dreptul englez, vom începe prin a arăta că în Anglia dreptul de origine judiciară se caracterizează prin existența a două corpuri de reguli distincte elaborate de jurisdicțiile *common law*-ului și cele ale *equity*. Derularea istorică a proprietății funciare engleze ar putea fi divizată în două mari perioade de durată inegală: prima, care se întinde din 1066 până în secolul al XIX-lea; a doua, care începe în secolul al XIX-lea și culminează în 1925, odată cu adoptarea marilor texte legislative care au încercat să pună ordine în regulile devenite prea complexe[65].

În timp ce în Franța și în restul Europei descendenții sau avânzii drept ai censitarilor secolului al XII-lea au devenit micii proprietari liberi ai secolului al XIX-lea, evoluția a fost foarte diferită în Anglia: cei care dețineau pământul au fost puțin câte puțin eliminați.

---

pervertită" (M.N. Renoux-Zagamé, *Originile teologice ale conceptului modern de proprietate*, 1987, în J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 133).

[63] Pentru evoluția domeniului public în Franța, a se vedea C. Jugastru, *op. cit.*, p. 37-39.

[64] Primii mari comentatori ai Codului civil francez au fost: Toullier și Proudhon, Duranton, Troplong, Aubry și Rau, Demolombe, acesta din urmă supranumit și „prințul exegezei" (J.L. Halperin, *Histoire du droit privé français depuis 1804*, PUF, Paris, 1996, p. 56-70).

[65] A se vedea M.-F. Papandréou-Deterville, *Le droit anglais des biens*, L.G.D.J., Paris, 2004, p. 125; pentru acest sistem, a se vedea și A.J. Bullier, *La common-law*, 2e éd., Dalloz, coll. Connaissance du droit, 2007; A.A. Levasseur, *Le droit américain*, Dalloz, coll. Connaissance du droit, 2004.

În *prima fază*, dreptul real al bunurilor (*real property*), după regulile *common law*-ului, este dominat de două doctrine: cea a *tenurelor* și cea a *estates*-lor. Spre deosebire de Franța, în Anglia doctrina tenurelor este generală și se aplica oricare ar fi fost natura serviciilor furnizate. Termenul de *tenure* indică maniera de a deține pământul fie direct de la rege, fie de la un alt senior el însuși vasal al suveranului. Fiecare deținător (*tenant*) deține tenura sau fieful său (*fee*) prin intermediul executării unor servicii determinate.

În secolul al XIII-lea, diferențele încă nu păreau importante. Acestea constau într-un colectivism agrar mai accentuat și în trăsăturile regimului domenial. Exista o așa-numită *demesne*, o rezervă seniorială considerabilă, cultivată prin intermediul unor corvezi grele. Apoi, *tenurele* nu sunt ale unui singur deținător. Acesta era sistemul *openfield*-ului, în care ansamblul pământurilor cultivate era împărțit în două, trei sau patru „câmpuri" afectate fiecare pe rând unei culturi diferite. În fiecare câmp, fiecare deținător și seniorul pentru *demesne* a sa primesc mai multe parcele de abia separate de ale vecinilor, fără demarcație sau împrejmuire. Toți seamănă aceleași culturi și le recoltează împreună. Rotația culturilor este forțată și colectivă[66].

De altă parte, nu toate *tenurele* sunt perpetue: unele sunt concedate pentru un termen fix, altele sunt revocabile (*at will*); există un mare număr de muncitori agricoli fără pământ care trăiesc din munca pe pământurile seniorilor sau deținătorilor. În sfârșit, *lordul* poate lua o parte din bunurile comunale. Tabloul acestei perioade ne înfățișează niște seniori englezi puternici și niște deținători de pământuri dispersați și slabi.

Estate este dreptul deținătorului fondului măsurat în termeni de timp. Conform clasificării principale a *estates*, se distinge între cele care au o durată nedeterminată (*freehold* sau proprietatea liberă și perpetuă) și cele care au o durată fixă (*leasehold* sau dreptul de a deține în chirie). De altă parte, *estates of freehold* are o durată care depinde de clasa de moștenitori chemați. *Estate in fee simple* este conferită deținătorului și tuturor moștenitorilor săi în linie dreaptă și colaterală și poate dura etern. *Fee tail* sau *estate tail* ori *entail* este mai limitată în timp, pentru că cedentul califică moștenitorii care o pot deține, de exemplu, copiii. *Life estate* este conferită viager. Termenul *fee* semnifică deci că *estate* constituie un drept care poate fi moștenit și are vocația de a fi perpetuu, cuvintele *simple* și *tail* operând distincția dintre categoriile de moștenitori. Drepturile *leasehold* sunt considerate în *common law* ca decurgând din contracte și neavând decât efecte personale. Ele conferă numai deținerea pământului (*possession*), și nu sezina[67]. Se cuvine să se înțeleagă că, așa cum mai multe *tenures* pot purta asupra aceluiași pământ, diferitele *estates* care le

[66] J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 426-427.
[67] M.-F. Papandréou-Deterville, *op. cit.*, p. 128.

corespund există în același timp, una dând drept la sezina prezentă, celelalte la sezină în viitor, dar toate conferind un drept actual.

Jurisdicția *equity* acționează pentru a umple lacunele *common law*-ului și nu cunoaște decât un domeniu de competență exclusivă: cel al *uses* care vor deveni mai târziu *trust*-ul. Începând din secolul al XIII-lea, *use*-ul (operație prin care constituantul, *feeoffor*, transmite proprietatea unui fond uneia sau mai multor persoane în care are încredere, cu scopul de a-l deține în contul său sau în contul altuia, beneficiarul *use*-ului) este folosit de toți cei care încercau să evite aplicarea unei reguli de drept funciar care-i jena.

După sfârșitul Evului Mediu, feudalitatea dispare și lasă loc unei mari proprietăți de tip modern. În această perioadă, cel mai grav va fi eliminarea progresivă a unei mari părți a populației de la țară. Acest fapt se datorează apariției îngrădirilor (*enclosures*), care vor suprima *openfield*-ul. Acestea, la rândul lor, au ca bază regruparea în mari blocuri a pământurilor și dezvoltării industriei de postăvărit care antrenează creșterea intensivă a oilor, care va înlocui culturile alimentare. Pășunile vor fi îngrădite de seniori și, în plus, aceștia își vor procura terenuri prin refuzul de a concesiona pământurile copiilor la moartea tatălui. Așa se explică faptul că *tenurele* vor dispărea[68]; mari suprafețe de pământ vor fi date pentru creșterea turmelor de oi, iar pentru restul terenurilor cultura va fi asigurată de fermieri angajați pe termen scurt. Cultivatorii deposedați și muncitorii agricoli vor fi nevoiți să părăsească satele.

În epoca modernă se constată un tip de exploatare modern prin constituirea unor imense proprietăți, nu fără mari abuzuri, concentrate în mâna seniorilor (*landlords*). Aceste vaste domenii vor fi încredințate marilor fermieri care furnizau șeptelul și angajau muncitori. În paralel, avântul industrial, datorat și dezvoltării sectorului zootehnic, va atrage mâna de lucru spre fabrici.

Spre deosebire de drepturile continentale, dreptul englez nu datorează nimic dreptului roman. Evoluția sa, așa cum scurt am trecut în revistă, l-a condus spre o construcție originală.

În sistemul de drept englezesc, teoria proprietății are la bază, așa cum vom vedea, noțiunea de proprietate imobiliară măsurată și determinată în termeni de timp[69].

Cuvântul *property* (sau *ownership*, care nu este folosit niciodată pentru imobile) nu poate fi tradus prin *proprietate*; el indică dreptul unei persoane de a folosi (*to use*) și stăpâni (*to enjoy*) un bun, iar, pe de altă parte, indică însuși lucrul care este stăpânit și folosit.

---

[68] Sistemul tenurelor va fi abolit prin *tenures Abolition Act* sau *Statute of Tenures*, care transformă tenurele existente în *socages* comune și libere (adică terenuri deținute liber de orice sarcini și servicii cutumiare); *idem*, p. 135.

[69] H. Forbes, *Real property law*, The Estate Gazette Limited, London, 1976, p. 28.

A doua fază, reforma dreptului bunurilor, începe cu Legea din 1922, *The Law of Property Act* (care, înainte de intrarea în vigoare, a fost împărțită în mai multe texte separate, datate toate 1925). Legiuitorul englez de la 1925 a adus o singură mare schimbare esențială care afectează sistemul complex al Evului Mediu, îi afectează fundamentele, și anume eradicarea numeroaselor diferențe între proprietatea imobiliară și proprietatea mobiliară: de o parte, el a creat un regim uniform al succesiunii *ab intestat* și, de altă parte, a permis ca bunurile mobile să facă obiectul unor aranjamente patrimoniale prin intermediul unui *trust*. Mai notăm că această reformă s-a făcut simțită în domeniul *tenure*-lor și al *estates*-lor, simplificându-le, înlăturându-le pe unele dintre ele și, de asemenea a adus o modificare a terminologiei. Expresia *estate owner* este pe viitor rezervată unei *estate* a *common law*-ului (adică titularului unei *fee simple* sau al unei *tenure* închiriate pe o perioadă determinată, ca și unui drept asupra unui fond al altuia creat în *common law*). Celelalte drepturi care nu mai existau decât în *equity* și-au pierdut titlul de *estate* (*estate tail* și *life estate*), pentru a se numi *entailed interests* și *life interests*[70].

Law of property înglobează aproape toate drepturile patrimoniale și este împărțită în două ramuri: *personal* și *real property*, termeni care nu corespund distincției din dreptul nostru dintre drepturi personale și drepturi reale[71]. *Grosso modo*, se poate reține că *real property* desemnează drepturile asupra imobilelor, în timp ce *personal property* drepturile, dreptul de proprietate sau alte drepturi asupra mobilelor corporale, dar și asupra creanțelor sau altor drepturi incorporale. Însă noțiunea de *personal property* este infinit mai vastă, înglobând și unele drepturi asupra imobilelor care rezultă dintr-un drept de închiriere pe durată limitată[72]. Apoi, pentru mandatari, depozitari, locatari, creditori gajiști etc., care în dreptul nostru sunt detentori, în dreptul englez există, printre cazurile de *personal property*, un *special* sau *qualified property*.

În *regimul actual* al proprietății funciare, reamintim că dreptul de proprietate este definit, cantitativ, în funcție de durata sa maximă fixată sau nu. *Estates*, care au o durată nedeterminată, sunt drepturi de proprietate liberă și perpetuă, printre care se găsește și fieful simplu, fie că este absolut, rezolubil sau sub condiție, în viager și drepturi partajate.

În afară de faptul că ele se caracterizează prin durata lor, toate *estates* dau loc posesiei, fie imediate (*estates in possesion*), fie în viitor (*estates in expectancy*). Diferitele drepturi care poartă asupra aceluiași bun se succed pe măsură ce titularul lor este învestit cu posesia.

---

[70] Pentru detalii, M.-F. Papandréou-Deterville, *op. cit.*, p. 137 și urm.

[71] Această clasificare își are originea într-o clasificare a acțiunilor în justiție din secolul al XIII-lea: unele numite *in personam*, care tindeau la repararea daunelor printr-o indemnizație în bani, celelalte, *in rem*, la restituirea lucrului.

[72] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 38-39.

Deoarece *estate*, entitate abstractă care reprezintă în timp un drept la posesie imediată sau viitoare, se interpune între fond și deținător, trebuie tratate separat fondul și *estate*: deținătorul poate avea un raport direct cu fondul dacă este în posesie, dar el poate fi și disociat. Astfel, deținătorul în viager în profitul căruia este deținut în *trust* are drepturi și prerogative de proprietar asupra fondului.

Echivalentul practic al proprietății englezești depline în materie imobiliară, cu cea mai mare parte dintre caracterele sale, este *estate in fee simple absolute* atunci când titularul său îi este și proprietar beneficiar (*beneficial owner*); ea are o durată potențial infinită. Fieful simplu absolut în posesie este astfel un drept de proprietate care implică posesia imediată și actuală a fondului, transmiterea sa tuturor moștenitorilor titularului fără limite și imposibilitatea de a-i pune capăt în urma unui eveniment determinat. Remarcăm faptul că art. I din *Law of Property Act* din 1925 în care figurează această expresie nu furnizează nici o indicație cu privire la el. Textul se mulțumește să trateze caracterul său perpetuu fără să precizeze măcar dacă este vorba despre un drept. Mai mult, departe de a diferenția proprietatea de posesie, definiția de *estate* din *common law* le leagă intim. Raportul titularului unui *estate* cu fondul se stabilește grație posesiei în care se vede o relație de drept, și nu una de fapt, ca în dreptul nostru. În ceea ce privește conținutul unui *estate in fee simple*, tot *common law*-ul este cel care-i recunoaște proprietarului beneficiar uzul, folosința și dispoziția asupra fondului[73].

Mai menționăm că deținătorul în fief simplu absolut în posesie are puteri întinse de uz, folosință și dispoziție, însă în cazul în care fieful simplu este deținut în *trust*, puterile de gestiune și de dispoziție ale lui *trustee*, desigur importante, nu au amploarea primului, care are proprietatea beneficiară a bunului. Astfel, de pildă, *trustee* nu poate distruge bunul.

Cu toate că sunt foarte întinse, așa cum arătam, prerogativele de care se bucură deținătorul în fief simplu absolut cunoaște, ca și în dreptul nostru de altfel, unele limitări. Astfel, cele mai importante limitări prevăzute de *common law* și de lege sunt: dreptul deținătorului este mai întâi limitat de regulile răspunderii civile destinate să asigure și să protejeze *bunele relații de vecinătate*; apoi, el trebuie să-și folosească dreptul conform drepturilor conferite prin contract altor persoane, titularilor de servituți sau beneficiarilor unor convenții limitative de întrebuințare a fondului (*restrictive convenants*). Apoi, există numeroase limitări în interes public, limitări relative la spațiul aerian, ape, tezaur etc. Dreptul de dispoziție este îngrădit și el de regulile în materie de expropriere pentru cauză de utilitate publică (*compulsory purchase*) și prin legislația care protejează locatarii.

[73] Pentru dezvoltări, a se vedea M.-F. Papandréou-Deterville, *op. cit.*, p. 150-154.

Cele mai importante drepturi asupra imobilelor constituie tot atâtea *estates*: *life estate* – proprietate pe viață, de pildă, uzufructul; *estate for years* – proprietate temporară; *periodic estate* – proprietate periodică; *estate at will* – proprietate testamentară; *estate of sufferance* – proprietate dobândită prin prescripție; *fee tail* – varietate a proprietății care reglementează situația juridică a obiectului proprietății după ce titularul dreptului pierde această calitate[74].

Spre deosebire de *property*, termenul de *ownership* poartă cu predilecție asupra bunurilor mobile, implicând dreptul de a stăpâni (*to enjoy*) și a dispune (*to dispose*) de acestea.

O altă diferență esențială față de dreptul nostru o reprezintă protecția juridică a proprietății. De fapt, în dreptul englez nu există nici o acțiune specifică de apărare a dreptului de proprietate, cum este la noi revendicarea. Acțiunile au o nuanță penală. Pentru imobile există o acțiune *for the recovery of land*, numită de asemenea acțiune *of ejectement*. Această acțiune îl protejează pe cel care are dreptul de a poseda bunul, dar și *estates*, altele decât deplina proprietate.

123. *Dreptul american.* Chiar dacă dreptul american este născut din dreptul funciar feudal englez, nu distinge aproape deloc proprietatea mobiliară de proprietatea imobiliară în dreptul succesiunilor, în schimb, ea subzistă cu privire la tranzacțiile comerciale[75]. El variază de la stat la stat, aplicându-se, ca regulă generală, legea statului unde se află amplasat imobilul.

În manieră generală, se disting drepturile care restrâng facultatea altuia de a poseda și de a utiliza solul (privilegii sau servituți) de cele care conferă detentorului un drept de posesie efectivă. Acestea din urmă se divizează în *possessory estates* sau *interests*, în care detentorul are un drept actual de posesie, și *future* sau *non possessory estates*, în care detentorul nu va putea intra în posesie decât în viitor (cazul patrimoniului dat în viager unui terț).

Possessory interests variază în funcție de durata lor: drept de proprietate asupra unui patrimoniu liber, virtual, perpetuu, drept asupra unui patrimoniu viager sau drepturi temporare[76].

Transmiterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile se realizează prin act autentic (*deeds*) care dă loc transcripțiunii.

În ceea ce privește protejarea dreptului de proprietate, Convenția americană privitoare la drepturile omului din 1969, în art. 21, statuează că orice persoană are dreptul la respectarea proprietății sale; legea poate să subordoneze acest respect interesului social, însă nimeni nu va fi privat de dreptul

[74] Pentru detalii, a se vedea H. Forbes, *op. cit.*, p. 29 și urm.
[75] J.L. Bergel, *op. cit.*, p. 13.
[76] J.L. Bergel, *op.* și *loc. cit.*

său de proprietate decât pentru raţiuni şi utilităţi de interes social, în cazurile prevăzute de lege şi cu plata unei juste despăgubiri[77].

Se poate conchide că dreptul de proprietate în *common law*, foarte diferit faţă de sistemul nostru, nu este niciodată absolut, ci evolutiv şi variabil conform nevoilor societăţii la un moment dat.

124. *Alte sisteme.* În Africa, tradiţional, pământul aparţinea mai degrabă divinităţii, idolilor sau strămoşilor. Terenurile nu erau susceptibile de apropriere privată. ci erau afectate comunităţii care le folosea şi trăgea profitul. Apoi, drepturile musulmane de rit sunnit disting între „pământ mort" şi „pământ viu". „Pământul mort", care la origine este fără proprietar şi negenerator de profit, este înviat prin munca omului, devenind astfel proprietatea sa privată[78].

8. Dreptul de proprietate în Codul civil şi în Constituţii

125. Codul civil statuează în art. 480: „Proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura şi de a dispune de un lucru în mod exclusiv şi absolut, însă în limitele determinate de lege". Această definiţie, puţin diferită de cea dată de Codul Napoleon, reaminteşte atributele dreptului de proprietate din dreptul roman (*usus*, *fructus* şi *abusus*). Într-un sens restrâns, ea desemnează *fructus* şi *abusus*. Se observă însă că redactorii celor două coduri (francez şi român) au adoptat concepţia caracterului absolut al dreptului de proprietate[79].

126. Constituţia din 1923, în art. 17, garanta dreptul de proprietate de orice natură şi creanţele asupra statului; de asemenea, era prevăzut că nimeni nu poate fi expropriat decât pentru caz de utilitate publică şi după o dreaptă şi prealabilă despăgubire stabilită pe cale judecătorească. Ea statua că aparţin domeniului public căile de comunicaţie, spaţiul atmosferic, apele navigabile şi flotabile.

Prin Constituţiile din 1948 şi 1952 se renunţă la instituţia domeniului public[80], iar Constituţia din 1965 va statua că mijloacele de producţie sunt proprietate socialistă. Proprietatea de stat era proprietatea bunurilor comune

---

[77] C. Bîrsan, *Protecţia dreptului de proprietate în sistemul european de protecţie a drepturilor omului* ..., p. 192.

[78] J.L. Bergel, *op. cit.*, p. 13.

[79] Faţă de revizuirea Constituţiei din 1917 şi legile agrare din 1921 privind exproprierea pământurilor rurale cultivabile, s-a spus că astfel proprietatea privată a pământului nu mai este o emanaţie a dreptului subiectiv individual. Ea s-a transformat într-o emanaţie a puterii statului; dintr-un drept subiectiv, proprietatea funciară s-a transformat într-o funcţie socială (M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 148).

[80] A. Iorgovan, *Tratat de drept administrativ*, vol. II, Ed. Nemira, Bucureşti, 1996, p. 43.

care aparţineau întregului popor, iar dreptul de proprietate personală este restrâns la veniturile şi economiile provenite din muncă, casa de locuit, gospodăria de pe ea şi terenul pe care ele se află şi bunurile de uz şi confort personal (art. 36)[81].

Aşa cum s-a arătat, proprietatea comunistă a constituit un instrument de cruntă exploatare, de depersonalizare şi înstrăinare a membrilor societăţii. Până la urmă, caracterul său spoliator, distructiv, adânc tulburător pentru societate, generator de dezastru economic a fost demonstrat de falimentul comunismului[82].

Constituţia din 1991 consfinţeşte dreptul de proprietate[83]. Articolul 136 alin. (5) dispune în termeni imperativi: „Proprietatea privată este inviolabilă, în condiţiile legii organice", iar art. 44 alin. (3) stabileşte: „Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire". De asemenea, ea consfinţeşte proprietatea publică ce aparţine statului şi unităţilor administrativ-teritoriale; proprietatea publică se caracterizează printr-un regim special: este inalienabilă, imprescriptibilă şi insesizabilă. Prin revizuirea Constituţiei din 18-19 octombrie 2003, art. 41 alin. (2) [devenit, în urma republicării, art. 44 alin. (2)] s-a modificat, în sensul că: „Proprietatea privată este garantată şi ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. Cetăţenii străini şi apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condiţiile rezultate de aderarea României la Uniunea Europeană şi din alte tratate internaţionale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condiţiile prevăzute de lege organică, precum şi prin moştenire legală"[84].

127. *În convenţiile internaţionale*, proprietatea este de asemenea consacrată. Declaraţia Universală a Drepturilor Omului din 10 decembrie 1948, în art. 17, statuează: „Orice persoană, atât singură, cât şi în colectivitate, are dreptul la proprietate. Nimeni nu poate fi privat în mod arbitrar de proprietatea sa". Apoi, Protocolul din 20 martie 1952 adiţional la Convenţia europeană a drepturilor omului din 4 noiembrie 1950, în art. 1, edictează: „Orice persoană fizică sau morală are dreptul la respectul bunurilor sale. Nimeni nu poate fi privat de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile

[81] În fosta U.R.S.S., Codul civil din 1923 (art. 22) şi Bazele legislaţiei civile din 1961 (art. 25) delimitau net proprietatea socialistă de proprietatea individuală, aceasta din urmă reducându-se la o importanţă practică minoră.

[82] L. Pop, *op. cit.*, p. 39.

[83] Ne putem întreba dacă astăzi, prin îmblânzirea pedepselor (de exemplu, pentru furt), proprietatea nu este mai puţin apărată.

[84] Pentru amănunte, I. Deleanu, *Revizuirea Constituţiei*, în Dreptul nr. 12/2003, p. 7 şi urm; M. Constantinescu, I. Muraru, A. Iorgovan, *Revizuirea Constituţiei României. Explicaţii şi comentarii*, Ed. Rosetti, Bucureşti, 2003, p. 37 şi urm.

prevăzute de lege și în conformitate cu principiile generale ale dreptului internațional"[85].

9. Influența Convenției europene a drepturilor omului asupra dreptului de proprietate

128. Aplicarea Convenției europene asupra drepturilor reale nu are nimic care să iasă în evidență. Aplicarea de către judecătorul intern a textului Convenției în acest domeniu rămâne limitată. Redactorii Convenției nu și-au imaginat că dreptul civil, în special drepturile reale, ar putea fi afectat prin garantarea europeană a drepturilor omului. În momentul elaborării cartei europene, ezitările au fost numeroase când a venit vorba despre a garanta numai dreptul economic prezent în Convenție, dreptul fiecăruia la respectarea bunurilor sale. Astfel încât acest text nu a putut fi integrat în textul inițial și a fost retrimis în primul Protocol adițional din 20 martie 1952.

După câtva timp s-au ridicat voci care au dorit să sublinieze influența potențială a Convenției asupra drepturilor reale și asupra teoriei obligațiilor. Această doctrină se referă în principal la jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului relativă la art. 1 din Protocolul nr. 1. O vom studia în continuare, urmând ca apoi să încercăm să măsurăm eventualul său impact asupra dreptului intern.

A. Jurisprudența Curții Europene în domeniul drepturilor reale

129. Articolul 1 din Protocolul adițional nr. 1 dispune că: „Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi privat de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și principiile generale ale dreptului internațional.

Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legi pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosința bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor sau a altor contribuții sau a amenzilor".

Acest articol are o istorie frământată, cu un efect care s-a amplificat progresiv pornind din 1982[86]. Noțiunea de bun a fost interpretată într-o manieră foarte extensivă de organele europene. Mai mult, Curtea a descoperit un principiu nou, ceea ce i-a permis, din 1982, să-și exercite controlul funda-

---

[85] Pentru dezvoltări, D. Gomien, *Introducere în Convenția europeană a drepturilor omului*, Ed. All, București, 1993, p. 110; B. Selejan-Guțan, *Protecția europeană a drepturilor omului*, Ed. C.H. Beck, București, 2006.

[86] Pentru istoricul art. 1 din Protocolul adițional nr. 1, a se vedea C. Bîrsan, *Convenția europeană a drepturilor omului. Comentariu pe articole*, vol. I, *op. cit.*, p. 964.

mentându-se pe trei norme conținute în art. 1 din Protocolul nr. 1. Cele trei norme sunt următoarele: 1) principiul general al respectării dreptului de proprietate[87]; 2) posibilitatea privării unui titular de dreptul de proprietate, privare supusă anumitor condiții[88]; 3) modul de folosință a bunurilor care formează obiectul dreptului de proprietate în conformitate cu interesul general[89].

B. Noțiunea de „bun" în jurisprudența europeană

130. Curtea Europeană a completat textul eliptic al art. 1 din Protocolul nr. 1, afirmând în hotărârea *Marckx* că „recunoscând fiecăruia dreptul la respectarea bunurilor sale", art. 1 „garantează în substanță dreptul de proprietate"[90]. Totuși, dreptul consacrat nu se limitează numai la acesta din urmă. Curtea și Comisia, cum subliniază un autor, nu au dat niciodată definiția precisă a „proprietății" și nu au limitat-o la un drept care poartă asupra bunurilor corporale[91].

Convenția se întinde astfel asupra tuturor drepturilor reale, proprietăților incorporale și creanțelor. Ne vom ocupa în continuare, pe de o parte, de dreptul de proprietate și, de altă parte, de celelalte drepturi reale.

a) *Dreptul de proprietate*

131. Acest drept, cum a spus Curtea, este protejat prin Convenție. El poate purta asupra mobilelor, ca și asupra imobilelor[92]. Dacă imobilele fac

---

[87] A se vedea C. Bîrsan, *Protecția dreptului de proprietate în sistemul european de protecție a drepturilor omului ..., op. cit.*, p. 191-212; a se vedea, de asemenea, F. Sudre, *Drept european și internațional al drepturilor omului*, Ed. Polirom, București, 2006, p. 376 și urm.; M. Voicu, *Dreptul de proprietate. Doctrină și jurisprudență a Curții Europene a Drepturilor Omului*, Ed. Lumina Lex, București, 2003, p. 124 și urm.

[88] C. Bîrsan, *Limitările dreptului de proprietate reglementate de Convenția europeană a drepturilor omului*, în P.R. nr. 3/2003, p. 165-197.

[89] Pentru un studiu aprofundat al acestui articol și al normelor cuprinse în el, a se vedea C. Bîrsan, *Convenția europeană a drepturilor omului ..., op. cit.*, p. 963-1060; A. Debet, *L'influence de la Convention européenne des droits de l'homme sur le droit civil*, Dalloz, Paris, 2002, p. 689-799.

[90] Hotărârea *Marckx c. Belgique*, 13 juin 1999, serie A, nr. 31, § 63. Curtea s-a sprijinit pentru aceasta pe lucrările preparatorii și pe compararea versiunilor engleză și franceză ale articolului. „Respectul bunurilor" se traduce prin *„peaceful enjoyment of his possession"*, „proprietate" prin *„possession"* și „folosința bunurilor" prin *„use of property"* (A. Debet, *op. cit.*, p. 690).

[91] L. Condorelli, *Article 1, premier Protocole additionnel*, în *La Convention de droits de l'homme. Commentaire article par article*, 2e éd., Economica, Paris, 1999, p. 971 și urm., în special p. 975.

[92] CEDH, 8 février 1979, nr. 7456/1976, *Wiggins c. Royaume Uni*, D.R., nr. 13, p. 40, în C. Bîrsan, *Convenția europeană a drepturilor omului. Comentariu pe articole*, vol. I, *op. cit.*, p. 971.

obiectul unui contencios abundent relativ în particular la expropriere[93], mobilele beneficiază de asemenea de protecția europeană. Este cazul, de exemplu, al valorilor mobiliare[94]. Când dreptul de proprietate al solicitantului este contestat, Curtea estimează că „nu-i aparține să hotărască chestiunea de a ști dacă există sau nu un drept de proprietate la nivel intern"[95]. Ea reamintește totuși că noțiunea de „bun" are o semnificație autonomă cu privire la diferitele definiții ale acestei noțiuni în ordinile juridice interne. De asemenea, ea consideră că mănăstirile, care posedă pământuri de un timp apreciabil pentru a prescrie conform legii naționale și au avut asupra lor drepturi necontestate aproape un secol, pot să se prevaleze de dreptul la respectarea bunurilor lor. De asemenea, pot să invoce art. 1 din Protocolul nr. 1 cei care posedă asemenea drepturi asupra terenurilor litigioase și asupra profiturilor care pot fi trase de aici și cei care pot să se prevaleze de o hotărâre irevocabilă care le recunoaște dreptul[96].

Însă care sunt prerogativele proprietarului conform Curții Europene[97]? În această problemă, Curtea precizează în câteva hotărâri ansamblul atributelor proprietății. De o parte, cum se afirmă în hotărârea *Marckx* precitată, „dreptul de a dispune de bunurile tale este un element tradițional fundamental al dreptului de proprietate, oricare ar fi forma sa". De altă parte, orice persoană trebuie să se poată folosi de bunurile sale, adică să le întrebuințeze conform destinației lor și uzului pe care ea înțelege să li-l facă. În afacerea *Sporrong et Lönnroth*, Curtea ia în considerare faptul că interdicțiile de a construi limitau dreptul solicitanților de a-și folosi bunurile pentru a constata o violare a art. 1 din Protocolul nr. 1[98]. Comisia consideră, în afacerea *Mallacher*, că dreptul de a folosi un bun prin încheierea unui contract de închiriere este unul din aspectele proprietății asupra unui bun imobiliar[99]. Această utilizare implică, de asemenea, posibilitatea pentru proprietar de a interzice terților să tragă un folos

[93] Pentru problema privării de proprietate prin expropriere, a se vedea C. Bîrsan, *Convenția europeană a drepturilor omului. Comentariu pe articole*, vol. I, *op. cit.*, p. 1004-1034, cu jurisprudența citată, iar pentru restituirea bunurilor trecute în stăpânirea fostelor state totalitare, *idem*, *op. cit.*, p. 990-1000, cu jurisprudența citată.

[94] Decizia *Bramelid et Malmström c. Suede*, 12 octobre 1982, D.R. 29, p. 64; decizia *Société S et T c. Suede*, 11 décembre 1986, D.R. 50, p. 12, în A. Debet, *op. cit.*, p. 691.

[95] Hotărârea *Matos e Silva, Lda., et autres c. Portugal*, 16 septembre 1996; *Les Saints Monastéres c. Gréce*, 9 decembrie 1994, în A. Debet, *op. cit.*, p. 692.

[96] Hotărârea *Brumărescu c. Roumanie*, 28 octombrie 1999, în A. Debet, *op. cit.*, p. 692, nota 4.

[97] Curtea a acceptat să-l protejeze nu numai pe proprietarul exclusiv asupra unui bun, ci și pe coproprietari (hotărârea *Selçuk et Asker c. Turquie*, 24 avril 1998, Recueil des arrets et decisions 1998 – II/891, § 86).

[98] Hotărârea *Sporrong et Lönnroth c. Suede*, 23 septembre 1982, serie A, nr. 52, § 74.

[99] Hotărârea *Mallacher et autres c. Autriche*, 19 décembre 1989, serie A, nr. 169.

din bunul său, ca, de exemplu, să vâneze pe terenurile sale[100]. Aşadar, *usus*, *fructus* şi *abusus* sunt garantate de art. 1 din Protocolul nr. 1, iar libertatea acordată proprietarului de a îndeplini asupra bunurilor sale, obiecte ale dreptului de proprietate, atât acte de administrare materială şi juridică, cât şi acte de dispoziţie este de asemenea garantată.

În schimb, este neîndoios pentru redactorii Convenţiei că art. 1 din Protocolul nr. 1 nu consacră un *drept la proprietate*. El nu garantează, în principiu, decât respectarea bunurilor actuale[101]. Sunt excluse, în consecinţă, de la protecţia europeană dreptul de a succede, dreptul de a dobândi un bun şi dreptul de a cere asistenţă financiară din partea statului[102].

b) *Celelalte drepturi reale*

132. După cunoştinţa noastră, nu există nici o decizie privitoare la drepturile uzufructuarului şi ale nudului proprietar. Însă nu există motiv care să ne facă să ne îndoim că aceste drepturi nu ar fi protejate de dreptul european al drepturilor omului. Aceasta, şi pentru că sunt protejaţi, aşa cum a decis Comisia, titularii unei servituţi şi emfiteoţii[103].

Însă care este situaţia drepturilor reale accesorii? În acest domeniu nu există decât o jurisprudenţă lacunară, iar protecţia acestor drepturi pe fundamentul dreptului la respectarea bunurilor sale este subiect de controverse. Într-o

---

[100] Hotărârea *Chassagnou et autres c. France*, 29 avril 1999, în A. Debet, *op. cit.*, p. 693, nota 5.

[101] Totuşi, Curtea reaminteşte că lipsirea de proprietatea unui bun la care se referă dispoziţiile din Convenţie poate fi justificată numai dacă se demonstrează că a intervenit pentru o cauză de utilitate publică şi doar în condiţiile prevăzute de lege. În plus, orice ingerinţă în folosinţa proprietăţii trebuie să respecte criteriul proporţionalităţii. În motivarea acestei hotărâri s-a mai subliniat că, de altfel, chiar dacă s-ar putea demonstra că privarea de proprietate a fost justificată de o cauză de interes public, Curtea apreciază că justul echilibru nu a fost respectat şi reclamanta a suportat o sarcină excesivă şi exorbitantă, de vreme ce nu a fost privată doar de valoarea actualizată a depozitului său bancar, ci şi de orice despăgubire în acest sens (Hotărârea din 11 octombrie 2007, în cauza *Blidaru c. României*, în Buletinul CEDO nr. 1/2008, Ed. Hamangiu, Bucureşti, p. 1-6).

Într-o altă cauză s-a decis că, în contextul legislaţiei româneşti privind acţiunile în revendicare imobiliară şi restituirea bunurilor naţionalizate de regimul comunist, vânzarea de către stat a bunului altuia către terţi de bună-credinţă, chiar atunci când este anterioară confirmării în justiţie, într-o manieră definitivă, a dreptului de proprietate al altuia, se constituie într-o privare de bun. O asemenea privare, coroborată cu absenţa totală a unei despăgubiri, este contrară dispoziţiilor art. 1 din Protocolul nr. 1 (Hotărârea din 18 octombrie 2007 în cauza *Belasin c. României*, în Buletinul CEDO nr. 1/2008, p. 20).

[102] A se vedea C. Bîrsan, *Convenţia europeană a drepturilor omului. Comentariu pe articole*, vol. I, *op. cit.*, p. 989 şi urm., cu jurisprudenţa citată.

[103] Comisia EDH, 13 décembre 1984, nr. 10741/1984, *S. c. Royaume Uni*, D.R. nr. 41, p. 226, în C. Bîrsan, *Convenţia europeană a drepturilor omului. Comentariu pe articole*, vol. I, *op. cit.*, p. 971.

decizie puțin explicită din 28 iulie 1961, Comisia a considerat că art. 1 din Protocolul nr. 1 era aplicabil (dar neviolat) într-o afacere în care solicitantul se plângea de o lege care a redus toate datoriile, „înțelegând aici ipotecile", la 10% din valoarea lor veche[104]; dar în acest caz se punea mai degrabă problema creanței ipotecare decât a dreptului de ipotecă.

Poate hotărârea Curții Europene *Gasus Dosier* din 23 februarie 1995 este mai bogată în învățăminte. Societatea solicitantă se plângea de sechestrarea de către fisc a unei betoniere, grevată de o clauză de rezervă de proprietate, căreia ea îi era titular. Ea pretindea, cum prețul nu era încă plătit, că este proprietara acestui utilaj. Guvernul a avansat ideea că rezerva de proprietate se înrudea mai mult cu o garanție reală decât cu un drept de proprietate și că, în consecință, betoniera nu constituia un bun protejat de art. 1 Protocol nr. 1. La aceasta, Curtea răspunde că „noțiunea de bun a art. 1 Protocol nr. 1 are un înțeles autonom care nu se limitează numai la proprietatea bunurilor corporale; alte drepturi și interese care constituie active pot de asemenea să fie considerate ca „drepturi de proprietate" și, deci, ca bunuri în sensul acestei dispoziții. În contextul prezent, puțin contează să se știe dacă dreptul lui Gasus asupra betonierei trebuie să fie considerat ca un drept de proprietate sau ca o garanție reală. Oricum, sechestrul și apoi vinderea mașinii constituiau o atingere a drepturilor societății solicitante la respectarea unui „bun" în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1[105]. Termenii deciziei, deși este vorba despre rezerva de proprietate, par să indice o extindere a câmpului de aplicare a Convenției și asupra drepturilor reale accesorii.

C. Impactul Convenției europene asupra dreptului intern în ceea ce privește dreptul de proprietate

Acest impact, după părerea noastră, poate rezulta fie din invocarea art. 1 din Protocolul nr. 1 în fața instanțelor naționale în ipoteza privării de proprietate, fie din reglementarea folosinței bunurilor.

a) *Privări de proprietate întemeiate pe protecția altei persoane*

133. Ne referim la privările relative la dreptul de proprietate. În adevăr, cele care ating celelalte drepturi reale principale sau accesorii țin mai degrabă de folosința bunurilor. Unele măsuri care în ochii juristului național constituie „privări", în ochii Curții Europene sunt văzute ca „reglementări". Aceste măsuri de privare vizează în unele cazuri să garanteze dreptul de proprietate al unui terț. Astfel, în anumite ipoteze, este prevăzută o cesiune forțată a proprietății

[104] A se vedea A. Debet, *op. cit.*, p. 694.

[105] Hotărârea *Gasus Dosier- und Födertechnik GmbH c. Pays-Bas*, 23 février 1995, serie A, nr. 306-B, în A. Debet, *op. cit.*, p. 695.

care vizează să se constate dreptul de proprietate al altei persoane (prescripția achizitivă) ori să fie protejat acesta (mecanismul accesiunii, sancțiunea încălcărilor proprietății altuia), să fie întărit (cesiunea forțată a despărțiturilor comune).

134. Efectele posesiei, așa cum vom vedea, sunt numeroase și importante cu privire la drepturile reale. Prescripția este, conform art. 1837 C. civ., „un mijloc de a dobândi proprietatea sau de a se libera de o obligație, sub condițiile determinate prin această lege". Chiar dacă într-un timp ea a dat naștere unor dezbateri pasionate, astăzi nu mai este discutată și este în mod unanim admis că ea are numeroase justificări. Mai mult, Curtea Europeană, fără să se pronunțe explicit asupra acesteia, a arătat totuși importanța pe care o atașează unei posesii lungi. În consecință, acest mecanism cu greu poate fi pus în discuție pe fundamentul art. 1 din Protocolul nr. 1[106].

135. Alte mecanisme vizează *să protejeze dreptul de proprietate*, mai specific pe cel al solului, și pot ajunge, cu acest obiectiv, să priveze o persoană de proprietatea sa. Ne gândim în special la ipoteza construcțiilor pe terenul altuia. Dobândirea proprietății construcțiilor și plantațiilor de către proprietarul terenului nu ar trebui să pună probleme particulare din punctul de vedere al art. 1 din Protocolul nr. 1. Este vorba despre un mod de dobândire legal întemeiat pe un raport de la accesoriu la principal[107]. Cu siguranță, legea internă nu este contrară Convenției Europene, de vreme ce ea prevede o indemnizație pentru constructorul de bună-credință și din moment ce ea nu funcționează de manieră sistematică în toate situațiile.

136. În schimb, este mai contestabilă sancțiunea încălcării fondului vecin de către un constructor de bună-credință. Această situație nu este prevăzută expres de texte[108] și face obiectul unei vii controverse doctrinare[109].

Ceea ce ne interesează aici este problema de a ști dacă cel care construiește un imobil care încalcă proprietatea altuia poate invoca violarea

---

[106] De altfel, Curtea de Casație franceză a respins recursul fondat pe art. 1 din Protocolul nr. 1 într-o speță în care proprietarul indiviz al unui drum se plângea de pierderea caracterului de cale de trecere a acestei parcele prin faptul uzucapiunii de 30 de ani. Ea a estimat că pe bună dreptate Curtea de Apel „a dedus, fără a viola regula de non cumul a posesoriului cu petitoriul, nici Convenția europeană de apărare a drepturilor omului și a libertăților fundamentale, că erau reunite condițiile uzucapiunii de 30 de ani" (în A. Debet, *op. cit.*, nota 4, p. 728).

[107] În acest sens, J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 191.

[108] Articolul 608 C. civ. nu privește, din acest punct de vedere, decât plantațiile care avansează pe terenul vecinului.

[109] Pentru aceste controverse, a se vedea *infra*, nr. 659.

dreptului său de proprietate, pe temeiul art. 1 din Protocolul nr. 1, în cazul în care instanța internă ordonă demolarea acelei părți de construcție. Trebuie să recunoaștem severitatea acestei soluții în cazul încălcării proprietății vecine cu numai câțiva centimetri de către un constructor de bună-credință, mai ales în cazul în care s-ar face dovada totalei rele-credințe a proprietarului solului. În consecință, în unele ipoteze extreme, s-ar putea considera o violare a art. 1 din Protocolul nr. 1. Constructorul, în special când este constrâns să distrugă în întregime ceea ce constituie locuința sa principală, ar putea invoca în fața instanțelor interne art. 1 din Protocolul nr. 1 în cazul în care cererea vecinului său ar fi tardivă sau dictată de dorința de a prejudicia. Nu este totuși sigur că instanța europeană nu s-ar încrede, în această ipoteză, în decizia judecătorului intern, cu atât mai mult cu cât, în cazul în care construcția nu ar fi distrusă, vecinul care suportă încălcarea ar putea invoca la rândul său art. 1 din Protocolul nr. 1.

137. În sfârșit, unele măsuri vizează *să întărească dreptul de proprietate* al unei persoane împotriva vecinului său. Dreptul nostru prevede din acest punct de vedere o cesiune forțată, un caz de „expropriere pentru cauză de utilitate privată": cesiunea forțată a zidului comun. În adevăr, unul dintre vecini poate să impună celuilalt transformarea zidului privativ în zid comun prin voința sa sub două condiții: perfecta contiguitate a zidului și plata prețului către proprietar. Este vorba despre un drept absolut împotriva căruia vecinul nu are nici un mijloc de a se opune. Totuși, această „expropriere pentru cauză de utilitate privată" nu ar trebui să pună probleme particulare cu privire la art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției europene. De o parte, trebuie constatat caracterul foarte limitat al acestei atingeri. De altă parte, aceasta din urmă pare pe deplin justificată în același timp de interesul privat al proprietarului vecin, dar și de interesul general.

b) *Concluzii. Aprecieri*

138. Așa cum am văzut, deocamdată influența Convenției europene a drepturilor omului în domeniul dreptului de proprietate rămâne limitată. În adevăr, deși câmpul de aplicare a Convenției europene este foarte vast și în special art. 1 din Protocolul nr. 1, controlul Curții Europene este puțin dezvoltat. Statul dispune de o mare marjă de apreciere pentru a pune în lucru legislația care garantează un just echilibru între interesele unora și ale altora. Este adevărat că art. 1 din Protocolul nr. 1 poate servi drept ghid în interpretarea dreptului intern, dar art. 480 C. civ. ar putea juca același rol. Singura diferență între cele două norme, apreciate ca principii de interpretare, rezidă în faptul că dreptul fiecăruia la respectarea bunurilor sale este mai vast decât dreptul de proprietate garantat de art. 480 C. civ.

Fiind vorba despre răspunderea civilă, s-ar putea concepe, cu referire în special la inconvenientele anormale de vecinătate, la eventualitatea în care Convenție europeană ar putea servi, în starea actuală, ca fundament al acestei construcții doctrinare și jurisprudențiale. Aceasta, cu atât mai mult cu cât în legislația noastră internă nu există text de lege expres care să consacre răspunderea civilă pentru asemenea tulburări de vecinătate[110], iar jurisprudența noastră este destul de săracă deocamdată în acest domeniu. În adevăr, Curtea și Comisia Europeană au consacrat, într-un anumit fel, pe temeiul art. 8, dreptul la un mediu sănătos și liniștit[111].

În concluzie, se pare că dreptul european al drepturilor omului nu are o vocație naturală de a se aplica în domeniul dreptului civil al drepturilor reale[112]. În adevăr, Convenția nu trebuie să fie un instrument pentru a repune în discuție opțiunile alese de legiuitorul intern în domenii complexe și sensibile în care doar el poate evalua interesele în speță și poate stabili necesara conciliere între acestea.

§4. Fundamentele proprietății private

139. Proprietatea este un drept subiectiv, dar și un fapt social și economic[113]. Ea a existat dintotdeauna și va continua să existe, însă a dat naștere unor dezbateri cu multiple fațete, care uneori contestă proprietatea în chiar principiul său.

---

[110] Pentru dezvoltarea acestei probleme, inclusiv o propunere *de lege ferenda*, a se vedea *infra*, nr. 190-197.

[111] A se vedea hotărârea *Powell et Rayner c. Royaume Uni* din 21 février 1990, în care Curtea a constatat că zgomotul produs de avioane în apropierea zonei Heathrow a diminuat calitatea vieții private și a plăcerii căminului, dar estimează că ingerința este justificată; de asemenea, hotărârea *Zander c. Suede* (25 noiembrie 1993), în care s-a pus problema imposibilității pentru reclamanți de a reclama în justiție concesiunea către o societate de a stoca deșeuri pe un teren vecin și în care s-a constatat o violare a art. 6; și, mai ales, hotărârea *López Ostra c. Espagne* (9 décembre 1994), în care Curtea condamnă Spania pentru a nu fi luat măsurile pozitive necesare pentru a proteja efectivitatea dreptului reclamantului la respectarea domiciliului său. În această ultimă afacere, Curtea a constatat că atingeri grave ale mediului înconjurător pot afecta bunăstarea unei persoane și pot să o priveze de folosința domiciliului său în așa fel încât dăunează vieții sale private și familiale.

[112] În același sens, A. Debet, *op. cit.*, p. 731. În sensul că în jurisprudența Curții Europene se regăsesc principiile deja cunoscute în dreptul intern francez care permit protecția prerogativelor pe care le conferă indivizilor dreptul de proprietate, a se vedea M.-L. Mathieu-Izorche, *op. cit.*, p. 79.

[113] Profesorul I. Micescu face distincția clară între originile unui drept și fundamentele lui. În adevăr, *originea* indică formarea și evoluția istorică a instituției, *fundamentul* justifică rațiunea, motivul pentru care se poate menține (*idem, op. cit.*, p. 282).

De-a lungul timpului, s-au pus întrebări de genul: este dreptul de proprietate un izvor de inegalitate socială sau un factor de pace în societate? Este o garanție a libertății sau instrumentul unei dominații de clasă? Este un factor de progres sau un obstacol în calea dezvoltării? Este ceva bun sau ceva rău? Acestor întrebări au încercat să le răspundă filozofii, sociologii, economiștii, teologii și, nu în ultimul rând, juriștii. Vom încerca să facem o sinteză a acestor dezbateri[114].

1. Idei filozofice

140. Încă din Antichitatea grecească au existat teorii marcate de comunismul bunurilor. Această tendință inspiră gândirea lui Platon care, în *Republica*, preconizează punerea în comun a bunurilor. Cetatea sa ideală a rămas celebră din acest punct de vedere. Însă acest comunism – aplicabil nu numai bunurilor, ci și femeilor și copiilor – nu era unul de tip social sau socialist, ci era menit să asigure dezvoltarea clasei superioare a cetății; sistemul era inspirat de considerații de ordin militar și politic. Ulterior, filozoful va renunța la teoria comunismului în *Legile* sale[115].

Lui Platon îi va răspunde Aristotel, care este un ferm apărător al proprietății private. Pentru el, numai ea poate asigura și favoriza exploatarea pământurilor și numai proprietarii sunt buni cetățeni[116].

În epoca medievală, utopia comunistă va apărea doar episodic, de pildă, Thomas More, care propunea în *Utopia* o împărțire egală a bunurilor, și Campanella, care va relua ideea platoniciană a comunității bunurilor, femeilor și copiilor în *Cetatea soarelui*.

Marea dispută privind existența proprietății private este reluată cu vehemență în secolul al XVIII-lea prin J.J. Rousseau. Într-un memoriu redactat în 1754, *Originea inegalității între oameni*, făcea următoarea observație care a rămas celebră: „Primul om care, împrejmuind un teren, s-a încumetat să spună «acesta este al meu» și care a găsit oameni destul de proști ca să-l creadă a fost adevăratul întemeietor al societății civile. De câte crime, războaie, omoruri, de câte mizerii și orori ar fi scutit omenirea cel care, scoțând țăruși sau astupând

---

[114] Pentru unele considerații juridice, sociologice, de economie politică și teologice în doctrina noastră, a se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *Drept civil. Drepturile reale*, ed. a 3-a, Ed. Rosetti, București, 2005, p. 88-92, iar pentru perspectiva sociologică, filozofică, juridică a dreptului de proprietate, V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 218-223.

[115] Pentru detalii, a se vedea Fr, Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 103; J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 76.

[116] În a sa *Politica*, Aristotel afirma: „Într-un fel, este necesar ca proprietățile să fie comune, dar în general este bine să aibă un caracter privat. Cei care își văd fiecare de ale lor nu se ceartă unul cu celălalt, ci ei vor fi mai degrabă darnici dacă se vor ocupa fiecare de ale lui (*idem*, *Politica*, ediție bilingvă, Ed. IRI, București, 2001, p. 21).

şanţul, ar fi strigat semenilor săi: «feriţi-vă să-l ascultaţi pe acest impostor; sunteţi pierduţi dacă uitaţi că roadele sunt ale tuturor şi că pământul nu este al nimănui»"[117]. Însă zece ani mai târziu filozoful va adopta o opinie mai nuanţată, admiţând, în *Enciclopedia* sa (art. *Economie*), că proprietatea este „cel mai sacru dintre toate drepturile cetăţenilor (...), adevăratul fundament al societăţii civile (...), fundamentul pactului social".

Socialiştii marxişti sunt cei care vor ataca cel mai dur proprietatea în favoarea colectivismului. În 1848 a fost publicat *Manifestul partidului comunist* al lui K. Marx şi Fr. Engels, conform căruia: „Ceea ce caracterizează comunismul nu este ca el să abolească o proprietate, ci proprietatea burgheză (...). În acest sens, comuniştii au dreptul (...) să-şi rezume teoria în această formulă: abolirea proprietăţii". Aşadar, se observă că acesta nu viza de fapt proprietatea privată ca atare, ci anumite forme ale proprietăţii, mai precis cele asupra mijloacelor de producţie; însă nu este mai puţin adevărat că comunismul de tip marxist repune în discuţie sistemul individualist al trecutului[118].

În apărarea proprietăţii private şi împotriva acestei concepţii se va ridica vocea vehementă a psihocraţilor şi liberalilor secolelor al XVIII-lea şi al XIX-lea. Pentru întărirea proprietăţii private se discern două consideraţii constante, una de natură individuală, cealaltă de ordin general: prezervarea libertăţii, garanţie a armoniei şi prosperităţii corpului social. În 1850, economistul F. Bastiat dezvoltă ideea că în proprietate rezidă „adevărul şi însăşi dreptatea (...) principiul progresului şi al vieţii".

Chateaubriand combate şi el tentaţia colectivismului în *Memorii de dincolo de moarte* în următorii termeni: „Sătui de proprietate particulară, vreţi să faceţi din stat un proprietar unic care distribuie comunităţii devenită miloagă o parte cântărită după meritul fiecărui individ? Cine va judeca meritele? Cine va avea forţa şi autoritatea de a executa hotărârile voastre?"

---

[117] J.J. Rousseau, *Discurs asupra originii şi fundamentelor inegalităţii dintre oameni*, Ed. Ştiinţifică, Bucureşti, 1958, p. 118. Aproape în aceeaşi manieră, Tolstoi va afirma despre proprietatea funciară: „Pământul nu ar trebui să facă obiectul proprietăţii private; el nu ar putea fi obiectul vânzării şi cumpărării mai mult decât apa, aerul sau razele soarelui. Toţi oamenii au un drept egal asupra pământului şi asupra tuturor bunurilor pe care el le produce", iar A. France caracterizează proprietatea asupra pământului astfel: „Ea are ca unică şi glorioasă origine forţa; ea se naşte şi se conservă prin forţă" (Ph. Malaurie, *Droit & Litterature. Antologie*, Ed. Cujas, Paris, 1997, p. 241, 261). J. Domat, influenţat de *Cugetările* pascaliene, spunea: „Cele ce prisosesc bogaţilor ar trebui să folosească pentru nevoile săracilor; dar se întâmplă invers, cele necesare săracilor folosesc pentru prisosul bogaţilor" (Ph. Malaurie, *Antologia gândirii juridice*, Ed. Humanitas, Bucureşti, 1996, p. 109); pentru un tablou al doctrinelor morale ale lui Descartes, Pascal, Spinoza, Voltaire şi J.J. Rousseau, a se vedea E. Stere, *Din istoria doctrinelor morale*, vol. II, Ed. Ştiinţifică şi Enciclopedică, Bucureşti, 1977, p. 38-243.

[118] Pentru detalii, Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 105; J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 77.

Şi în secolul nostru se regăseşte mesajul unui anumit individualism al proprietăţii private; el este încă în centrul conflictului actual al reflecţiilor asupra proprietăţii.

2. Controverse juridice

141. În plan doctrinar, ecoul gândirii lui J.J. Rosseau îl va face, aproape un secol mai târziu, Pierre-Joseph Proudhon care a fost, poate, adversarul cel mai redutabil al proprietăţii. În 1840 autorul publică *„Qu'est-ce la propriété?* şi răspunde în manieră provocatoare acestei întrebări: *„C'est le vol"* („Este un furt"); însă mai târziu va adăuga că socialismul nu ar cere abolirea proprietăţii în sens comunist, ci transformarea sa; deoarece „în prezenţa organizării muncii, proprietarul poate să se apere". El admite chiar că proprietatea este „cea mai mare forţă revoluţionară (...) care se poate opune puterii"[119].

La aceeaşi epocă, A. Thiers şi Troplong se vor erija în mari apărători ai proprietăţii private, arătând, aşa cum vom vedea, eficacitatea şi virtuţile sale şi identificând-o cu libertatea.

Printre partizanii proprietăţii private există totuşi anumite controverse cu privire la fundamentele sale, opiniile divizându-se pe problema de a şti dacă ea constituie sau nu un drept natural[120].

Două mari curente se opun: pentru unii proprietatea privată este un *drept natural*, pentru alţii ea îşi are temeiul în *voinţă*.

Potrivit primei teze, este în natura omului să-şi aproprie bunuri pentru a putea trăi. Recunoaşterea proprietăţii ar deriva în acest caz dintr-un fel de lege naturală dictată de natura umană. Ea reflectă instinctul de apropriere al omului pe care îl relevă studiile sociologice, de psihologia copilului şi chiar comportamentul animalelor[121].

John Locke apare ca fiind filozoful care a exprimat cel mai bine teza de tip jusnaturalist. El susţine că „fiecare are prin natură puterea de a-şi conserva bunurile proprii, adică viaţa sa, libertatea sa şi averile sale (...) împotriva

---

[119] P.J. Proudhon, *La révolution sociale. Le droit au travail et le droit de propriété*, ed. Marpon et Flammarion, Paris, p. 219 (citat după J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 77).

[120] Faţă de expresia *drept natural*, unii autori au remarcat, pe bună dreptate, că ea este primitoare de două înţelesuri: în primul sens, formula vrea să spună că proprietatea este un *drept originar*, ataşat omului în mod natural, anterior instituirii societăţii creatoare a dreptului pozitiv; deci proprietatea precede societatea. În al doilea sens, se poate spune că dreptul de proprietate este întemeiat pe *natura lucrurilor* (Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 108). Tezele pe care le vom expune vor ilustra trecerea de la un plan de reflecţie la celălalt.

[121] S-a observat însă că dreptul nu trebuie să confirme instinctele, ci, dimpotrivă, să le combată (J.L. Bergel, *op. cit.*, p. 16).

atentatelor altora". Pentru el „cel mai mare și principalul scop care se propune oamenilor (...) este de a-și conserva proprietățile"[122].

Cel de-al doilea curent, ostil ideii de drept de proprietate – drept natural –, este ilustrat de tezele voluntariste. Conform acesteia, comunitatea de bunuri în societățile primitive excludea ca proprietatea privată să-și aibă originile în dreptul natural. Ea ar rezulta din faptul comportamentelor voluntare prin care bunurile au fost progresiv atribuite unor grupuri determinate de indivizi prin intermediul puterii și sub autoritatea legii. Așadar, proprietatea privată este născută din convenții, din ocupațiune, din muncă.

Concepțiile voluntariste se manifestă prin intermediul unor mari autori și a numeroase opere. Astfel, fundamentul voluntarist este susținut de Grotius, Hobbes, Pufendorf. Acesta din urmă estimează că în darul făcut de Dumnezeu oamenilor nu există decât un „drept general și nedeterminat" și că este necesară o convenție pentru a realiza trecerea la acest „drept particular care se numește *domeniu* sau *proprietate*, în virtutea căruia un lucru aparține cutărei sau cutărei persoane mai degrabă decât alteia"[123]. Totuși, Pufendorf admite că, dacă proprietatea privată nu este în ochii săi un drept natural, dreapta gândire sfătuiește totuși ca acesta să fie instituit.

Doctrinele utilitariste sau pozitiviste nu exclud totuși o abordare naturalistă care nu este ireconciliabilă cu concepțiile voluntariste. Proprietatea privată, chiar dictată de natura umană, are nevoie să fie consacrată de dreptul pozitiv pentru a putea fi efectiv protejată.

În al său *Discurs preliminar asupra proiectului Codului civil*, Portalis (considerat „părintele Codului civil francez", „arhitectul Codului civil", „geniul bun al lui Napoleon" sau „prințul cuvântului") proclama: „Dreptul de proprietate în sine este (...) o instituție direct de la natură și maniera în care ea se exercită este un accesoriu, o dezvoltare, o consecință a dreptului însuși"; însă mai precizează: „adevărata libertate constă într-o înțeleaptă combinare a drepturilor și puterilor individuale cu binele comun". El admite astfel că sunt necesare legi „pentru a dirija acțiunile privind folosința bunurilor"[124].

Primii mari comentatori ai Codului civil francez au afirmat, pe urmele lui Touillier, că proprietatea permanentă este „opera dreptului civil". În anii 1840, doctrina se încăpățânează în exaltarea unui drept de proprietate conceput ca absolut, exclusiv și perpetuu. În 1848, a fost o veritabilă bătălie între apărătorii ordinii, „sentinele ale proprietății", și doctrinele care reduceau proprietatea la o

[122] S-a putut spune că „Locke vede pretutindeni proprietatea și o folosește pentru a justifica trecerea de la starea naturală la starea socială" (A Seriaux, *Le droit naturel*, coll. *Que-sais-je?*, PUF, Paris, 1993, p. 76).

[123] În Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 109. Pentru Montesquieu, proprietatea este efectul legii care o organizează, iar pentru Bentham, nu există deloc proprietate naturală, ea este numai opera legilor.

[124] A se vedea J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 78.

creație a legii. Pentru economistul Bastiat, „nu proprietatea este convențională, ci legea". Pentru juristul Troplong, proprietatea derivă din „sursele cele mai pure de drept natural". Thiers consideră proprietatea ca un drept natural anterior societății; Demolombe, pentru a respinge „hidosul comunism", va merge până la a afirma că proprietatea „conferă stăpânului asupra lucrului o putere suverană, un despotism complet"[125].

Aproximativ în aceeași perioadă a apărut ideea funcției sociale a dreptului de proprietate. Născută din tezele lui Auguste Compte, în anii 1850, ea a fost reluată de Leon Duguit în 1905. Această doctrină pare mai bine adaptată echilibrului necesar între dinamica individuală pe care o oferă proprietatea privată și limitările impuse de anumite cerințe de utilitate publică.

3. Dezbateri sociologice

142. Trebuie să recunoaștem că există în om un instinct al proprietății; un sentiment al posesiei care se instalează încă din prima copilărie[126]. Dacă dragostea omului pentru lucruri are o latură pozitivă atunci când spiritul de apropriere nu este morbid, există și o latură negativă, deoarece poate naște invidia, gelozia, dacă nu chiar instinctul de spoliere a altuia. Desigur, poate să îngrijoreze situația în care apetitul aproprierii de bunuri este alimentat de setea de putere. S-a mai observat – ca fiind o lege de psihologie socială – că dragostea pentru proprietate nu este proporțională cu dimensiunea acesteia; ea este la fel de intensă (dacă nu mai puternică) pentru o mică proprietate ca și pentru una mare[127]. Astfel, s-a putut spune: „casa unei persoane este pentru ea castelul său".

S-a mai sesizat că legătura dintre proprietate și persoană este o legătură mistică, că obiectul posedat ține de natura și felul celui care îl posedă[128]. Nu mai puțin considerăm că proprietatea este și o obișnuință.

Majoritatea autorilor susțin însă că proprietatea individuală trebuie menținută fiindcă se justifică prin evoluția ei și prin nevoile sociale care au impus-o; prin utilitatea și forța socială pe care o reprezintă, prin aportul pe care îl aduce dezvoltării societății moderne, prin aceea că ea este o condiție esen-

---

[125] Pentru un studiu amănunțit asupra istoriei proprietății în dreptul francez, a se vedea J-L. Halperin, *op. cit.*, p. 118-136.

[126] Copilul concepe *lucrul* ca pe o prelungire a lui însuși. Diferența nu este însă net stabilită între ceea ce este „el" și ceea ce este „al lui". Abia când ia cunoștință de propriul corp el devine capabil să perceapă diferența dintre „sunt eu" și „este al meu". Mai târziu el realizează ce înseamnă „tu ești" și „este al tău" (M.-L. Mathieu-Izorche, *op. cit.*, p. 11).

[127] S-a afirmat că rar vom întâlni un simț al proprietății atât de pronunțat ca în cazul țăranului care își apără lucrul, nu pentru că el este un obiect de valoare, ci pentru că este bunul său (R. von Ihering, *Lupta pentru drept*, Ed. All Beck, București, 2002, p. 23).

[128] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 135.

țială a progresului și vieții umane. Suprimând-o, spun apărătorii ei, s-ar distruge stimulentul cel mai puternic al activității omenești, ar însemna să i se conteste meritul „de a răspunde sentimentului de demnitate și umanitate care împinge omul pe panta ambiției și dorinței de mai bine (...)"[129].

Dintr-un alt unghi, demersul sociologic încearcă să deosebească în materia dreptului de proprietate legi de evoluție *relativ* precise. Cel mai adesea a fost avansată ideea unui *comunism originar* care a fost apărat de Laveleye; ea se întemeiază pe constatarea frecvenței într-un trecut îndepărtat a aproprierii pământului de către un grup de rude sau vecini[130]. Această teorie susține că în cursul anilor s-a trecut progresiv de la proprietatea colectivă la proprietatea individuală[131]. De altă parte, acestei teorii i se opune o alta, dezvoltată de Tarde, conform căreia comunitatea ar fi putut fi produsul unei uniri a proprietăților familiale. Apoi, este de observat că evoluția sociologică a proprietății a servit ca argument propagandei ideilor socialiste, afirmându-se că, dacă proprietatea individuală a avut un început, ea va avea în mod necesar și un sfârșit; bunăoară, ipoteza lui Saint-Simon. În acest sens, Engels, în *Originea familiei, a proprietății private și a statului*, prezenta ca un dat științific ipoteza comunismului.

Sociologii, fără a nega mișcarea, consideră că în drept există întoarceri; că evoluția dreptului se realizează pe cicluri și istoric. De pildă, începând cu *quiriții* feudali, dreptul de proprietate suferă o descompunere tot mai accentuată de la care va începe un proces de reconsolidare care va conduce la proclamarea art. 544 C. civ. francez; apoi, în secolul al XX-lea, prin introducerea unor legislații speciale (chirii, arenzi etc.), dreptul de proprietate trece din nou printr-o perioadă de multiple dezmembrări[132]. Dar, după cum s-a remarcat, proprietatea poate constitui o problemă în agricultură; s-a întrebat dacă dreptul de proprietate nu ridică un obstacol în calea agriculturii favorabile comasării. De asemenea, este pusă în discuție proprietatea urbană prin fenomenul de gigantism al metropolelor (construcția ansamblurilor imobiliare complexe cu niveluri suprapuse).

Chiar și din această expunere sumară se poate observa că nu putem accepta decât sub beneficiu de inventar o *lege* a evoluției sociologice a dreptului de proprietate; de altfel, ar fi un demers hazardat.

---

[129] A se vedea G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 253.

[130] Importanța cultului domestic este ilustrată de F. de Coulanges, *op. cit.*, Cartea a II-a, Cap. VI.

[131] Împotriva comunismului primitiv au fost formulate unele critici pornindu-se de la *mir*-ul rusesc. Analiza dominantă subliniază că domeniul eminent aparține țarului, domeniul util obștii, folosința și proprietatea produselor aparține țăranilor; așadar, este dificil să se vorbească de proprietate colectivă (Stoyanovitz, *Regimul proprietății în URSS*, 1962, p. 87).

[132] J. Carbonnier, *Sociologie juridique*, Quadrige, PUF, Paris, 1999, p. 138.

În epoca noastră, formula lui Thiers: „Proprietatea este un fapt general, universal, crescător și nedescrescător", este la fel de valabilă. Mai multe sunt cauzele care explică acest lucru: reînnoirea formelor de apropriere, crearea de noi obiecte ale dreptului de proprietate, multiplicarea lucrurilor apropriabile etc. Consecințele acestei constante a dreptului de proprietate sunt, pe de o parte, o *desacralizare* a dreptului de proprietate, adică acesta a pierdut în intensitate ceea ce a câștigat în întindere; de altă parte, o *dematerializare* a dreptului de proprietate datorată, în materie imobiliară, așa cum anticipam, creșterii numărului imobilelor construite pe etaje și apartamente, construcției și renovării urbane, formelor mecanismului exproprierii etc.[133] Această evoluție complexă conduce la observația că, dacă avem în vedere cele două componente sociologice ale proprietății, *apropriere*a și *utilizarea* bunurilor, atunci proprietatea individuală poate permite uneori o utilizare colectivă și invers, o proprietate colectivă poate forma obiectul unei utilizări individuale.

Relativ la *structura* dreptului de proprietate, analiza sociologică desprinde trei componente: bunul (obiect al apropierii), persoana și relația dintre persoană și lucru.

Privitor la primul element, Durkheim spunea că ideea de proprietate conduce la ideea de lucru; apariția dreptului de proprietatea rezidă originar în lucruri și el este cel care întoarce lucrurile spre oameni.

Apropriere**a** se aplică bunurilor asupra cărora poartă dreptul de proprietate, nu asupra dreptului însuși. Din acest punct de vedere, între puterile proprietarului și obiectul lor există o legătură imediată care nu presupune medierea altuia. Cel care își aproprie un bun poate fi *juridic o persoană fizică* sau *un grup, o entitate, adică persoana juridică*. Însă sociologic se analizează și atitudinea neproprietarilor. Această abordare sociologică pare să-și aibă unul din izvoare în teoria lui Planiol, care vede în dreptul real o *obligație pasivă universală*; așadar, existența neproprietarilor dovedește, într-un fel, existența unei proprietăți, iar proprietatea colectivă, pentru că nu se manifestă printr-un exercițiu simultan al tuturor, ar permite să se conserve conceptul de proprietate. De aceea, mult timp proprietatea – individuală sau colectivă – a rămas *proprietate privativă*, prin *opoziție* cu situația în care apropriere**a** și exploatarea bunurilor era la îndemâna tuturor[134].

Dreptul nu înfățișează bunurile decât în considerarea persoanei care prin intermediul lor își exercită activitatea. De unde includerea drepturilor în categoria juridică a bunurilor. Dar din punct de vedere sociologic, ceea ce contează este *relația între persoană și lucru*. Această abordare poate fi semnul unei realități sociologice destul de profunde și a unui raport imediat între ființa

[133] Pentru o analiză sociologică detaliată, a se vedea Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 98-102.

[134] A se vedea Fr. Terré, Ph. Simler, p. 102.

umană și lucrurile materiale. Corpul uman ar putea fi considerat din punct de vedere sociologic ca un lucru; aceasta nu înseamnă, totuși, că persoana ca noțiune juridică – alcătuită din corp și spirit – ar putea fi tratată în aceeași manieră[135]; de altă parte, tot din perspectiva sociologică, bunurile pot fi considerate ca elemente ale persoanei vii, ca persoane vii. În acest sens, M. Mauss a arătat cum darea unui lucru ar putea fi considerată ca dare a ta însuți, donatorul exercitând prin intermediul lucrului o influență de ordin magic asupra donatarului[136]. Dar, dintr-o altă perspectivă, se poate spune că, renunțând la un lucru în favoarea altuia, pierderea este doar aparentă; aceasta, pentru că pierderea exterioară devine câștig interior.

Oricare ar fi interesul asupra controverselor privind meritele proprietății private sau pericolele acesteia, proprietatea privată rămâne un principiu instituțional compatibil cu orice fel de comportament individualist sau colectiv, de natură egoistă sau altruistă, onorabil sau blamabil[137].

4. Perspective economice

143. În gândirea economică, ideea de proprietate se justifică prin *ideea de muncă*. Portalis, de pildă, afirma că „pentru industrie am cucerit pământul pe care-l ocupăm". La rândul lui, Bastiat vede în proprietate „principiul progresului și al vieții", în timp ce Demolombe declara că „Dumnezeu care a creat omul sociabil i-a dat în același timp și mijlocul de a îndeplini destinul său", adică proprietatea[138].

În analiza economică a dreptului de proprietate, americanul Richard Posner insistă pe eficacitatea economică a proprietății private care contribuie la ridicarea nivelului global al avuției produse și acumulate de colectivitate. Proprietatea privată ar fi soluția cea mai eficace pentru satisfacerea nevoilor oamenilor. Această abordare a proprietății prin funcția sa economică se regăsește în analizele economiștilor liberali francezi ai secolului al XIX-lea, de pildă, J.-B. Say, după care proprietatea individuală reprezintă condiția celui mai bun randament economic, pentru că incitarea interesului personal elimină lenea și risipa[139]. În Anglia, Stuart Mill insista mai mult asupra binefacerilor

[135] Pentru o analiză juridică interesantă asupra relației corp-persoană, inclusiv pentru organele și țesuturile umane, a se vedea O. Ungureanu, C. Jugastru, *Drept civil. Persoanele ..., op. cit.*, p. 20-38; O. Ungureanu, *Noile dispoziții legale privind prelevarea și transplantul de organe, țesuturi și celule de origine umană în scop terapeutic*, în Dreptul nr. 5/2007, p. 11-26.

[136] Fr. Terré, Ph. Simler, *op.* și *loc. cit.*

[137] J.L. Bergel, *op. cit.*, p. 19.

[138] Planiol respinge explicația bazată pe ideea de muncă, considerând că ea conține în germen negarea dreptului de proprietate însuși (a se vedea G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 252).

[139] J.L. Bergel, *op. cit.*, p. 17.

morale ale proprietății decât asupra avantajelor economice[140]. Din acest punct de vedere, i s-a recunoscut proprietății individuale o *funcție etică* pe care au subliniat-o și alți autori: Tocqueville, Thiers, Guizot sau Bastiat. Ea cultivă simțul responsabilității individuale și al efortului căruia îi sunt subordonate profiturile proprietarului vigilent sau pierderile pe care și le asumă proprietarul neglijent. Ea ar fi un instrument esențial de educație a voinței și inteligenței; ea ar permite dezvoltarea unui sector privat prosper profitabil tuturor și ar fi un stimulent al civismului. Mai mult, prin grija și atenția pe care proprietatea privată o cere, ea ar fi o „școală de moralitate".

Însă alți economiști moderni, ca Schumpeter, chiar refractari socialismului, au gândit că o economie fără proprietate individuală ar putea fi mai eficace decât regimurile occidentale bazate pe proprietatea privată. Uneori s-a susținut că un regim colectivist ar putea suscita mai mult interesul personal al muncitorilor. Doctrinele socialiste au denunțat relele proprietății private, iar numeroși economiști au prezentat aproprierea privată ca o cauză de scădere economică și o frână în calea prosperității.

Eșecurile răsunătoare ale regimurilor comuniste au demonstrat totuși ineficacitatea tezelor colectiviste.

Chiar dacă proprietatea traversează noi exigențe, în societatea contemporană există un puternic curent în favoarea proprietății private. Partizanii proprietății colective ignoră faptul că prin efortul său personal și prin sacrificiile pe care și le impune omul achiziționează bunuri; este, așadar, echitabil ca el să și le poată păstra și să le transmită descendenților.

Apoi, proprietatea individuală este condiția independenței și libertății omului, într-un fel o prelungire a personalității, afirmarea unui instinct pe care individul îl are din fragedă copilărie. Cel ce nu are nimic depinde în întregime de alții; colectivizarea îl transformă în sclav al statului[141]. Bineînțeles, dreptul de proprietate conceput ca un drept pur egoist nu poate fi decât de condamnat[142]. De aceea, dacă dreptul de proprietate trebuie să fie individual, exercitarea sa

---

[140] S-a învederat că proprietatea s-a îndepărtat de originea sa istorică și tradițională care este munca. „Numai la sursă proprietatea mai arată transparent și clar până în străfunduri. Cu cât se depărtează de origini și coboară în regiunile câștigului obținut ușor fără trudă, cu atât ea devine mai tulbure, mai opacă, pentru ca într-un final, în noroiul jocurilor și speculațiilor de la bursă, să piardă orice urmă din ceea ce era inițial" (R. von Ihering, *op. cit.*, p. 23).

[141] H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 13.

[142] Din păcate, goana după lux (pe care Heraclit o numește „demonul omului") îi atrage pe mulți. De aceea, E. Jünger avea dreptate să spună: „Lupta pentru el, dorința de a-l prezerva constituie una din marile teme tragice ale timpului nostru" (*Grădini și drumuri. Însemnări caucaziene*, Ed. Polirom, Iași, 2002, p. 65). Se vorbește astăzi despre paradoxurile societății moderne: creșterea bunăstării face să crească nemulțumirea, deoarece satisfacția nu ține de abundența lucrurilor, ci de dorința de a le obține (paradoxul Tocqueville); egalitatea condițiilor materiale crește invidia (paradoxul Mills) etc.

trebuie să fie socială, adică proprietarul are datoria de a respecta interesul celorlalți. Dacă acest lucru este uitat de proprietar, legea poate să-l constrângă.

Este adevărat că în concepția modernă se pune mai puțin accent pe caracterul individual al proprietății și se scoate în evidență mai mult funcția socială pe care trebuie să o îndeplinească. De aici o listă întreagă de restricții care reflectă tendința ca proprietatea să devină o *instituție* pusă în serviciul colectivității[143].

În existența sa efemeră, omul nu este decât depozitarul bunurilor pe care le are și de aceea ar trebui să le gestioneze în interesul binelui comun. În patrimoniul indivizilor, dreptul de proprietate are viața sa, deoarece pentru titularul ei el se naște, trăiește și se stinge.

5. Considerații teologice[144]

144. Biblia exprimă ideea că Dumnezeu este veritabilul proprietar al Pământului și a toate câte sunt. Decalogul nu proclamă în termeni pozitivi dreptul de proprietate; negativ însă, pare să-l protejeze prin condamnarea furtului („Să nu furi!")[145]. Totuși, Biblia pare a fi împotriva proprietății, pentru că în versetul Tânărul Bogat (*Matei*, 19, 16) Isus l-a îndemnat pe acesta (pentru a avea o comoară în ceruri) să împartă bunurile sale săracilor[146]. În *Faptele Apostolilor* (4, 32, 35) se vorbește despre comunitatea de bunuri în care nimeni

[143] S-a observat că, inspirându-se din măsurile restrictive impuse proprietății individuale, unii autori nu au ezitat să afirme că timpurile moderne au făcut să apară două proprietăți: o proprietate individuală și alta instituțională; cea dintâi ar fi reflectarea personalității umane asupra bunurilor exterioare, cealaltă rezultatul diferențierilor produse prin jocul factorilor economici (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 254).

[144] S-a pus întrebarea: proprietatea este un păcat? S-a răspuns: „Proprietatea este un lucru prea bun pentru a fi un păcat în sine. Este adevărat că ea poate să devină ocazia unui păcat, atât pentru neproprietari, cât și pentru proprietari. Cel mai bine este să o folosești decent" (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 135).

[145] Prin porunca a 10-a se interzice chiar și simpla dorință: „Să nu râvnești la casa aproapelui tău; să nu râvnești la femeia aproapelui tăi, nici la ogorul lui, nici la sluga lui, nici la slujnica lui, nici la boul său, nici la asinul său și la nici una din dobitoacele lui și la nimic din câte sunt ale aproapelui tău" (*Ieșirea*, 19-20, Capitolul 20). În mod sugestiv, aproapele este modelul dorințelor noastre; or, legiuitorul care interzice de a dori bunurile aproapelui se străduiește să rezolve problema numărul unu a oricărei comunități umane: violența internă.

[146] Totuși, Clemente spunea că îndemnul lui Isus de a-ți împărți bunurile nu trebuie interpretat în sensul literal de a te lepăda de bunuri, ci în sensul că trebuie înfrântă patima pentru averi. Dimpotrivă, este bine să fii bogat atât pentru că nu suferi, cât și pentru că îi poți ajuta pe cei care sunt în nevoie (C. Moreschini, E. Norelli, *Istoria literaturii creștine vechi grecești și latine*, vol. I, Ed. Polirom, Iași, 2001, p. 293). Cu umor, un rabin spunea: „Iubesc sărăcia. Este un cadou pe care Dumnezeu îl face oamenilor. O adevărată comoară. Și care nu costă scump" (Sh. Keshavjee, *Regele, înțeleptul și bufonul. Marele turnir al religiilor*, Ed. Sophia, București, 2003, p. 159).

nu zice că averile sunt ale lui, ci ale obștii, iar împărțeala se face fiecăruia după nevoile lui[147].

Părinții bisericii, greci ca Sf. Basil sau latini ca Sf. Ambrozie și Sf. Augustin, au contestat însuși principiul aproprierii private a bunurilor, în principal a pământului. Primul argument împotriva proprietății private este *Psalmul* 24: „Pământul este al Domnului cu tot ce conține el"[148]. În acest caz, ar trebui să dispară distincția dintre „al tău" și „al meu" și să se stabilească comunitatea bunurilor? Părinții greci nu au mers până la a promova această idee, până la urmă acceptând proprietatea și averea: ele nu sunt rele prin ele însele, ci numai prin *reaua folosință* care li se face. Caritatea și milostenia sunt cele care trebuie să concilieze comunitatea de principiu a bunurilor și aproprierea lor privată.

Teologii scolasticii medievale, dintre care cel mai celebru este Sf. Thomas D'Aquino, pun două probleme pe care le rezolvă prin distincții foarte subtile. Mai întâi, se întreabă dacă omul poate avea proprietatea lucrurilor create. S-a răspuns că, de principiu, proprietatea asupra lor nu poate aparține decât lui Dumnezeu, dar pentru că ele au fost create pentru om, acesta poate să aibă proprietatea naturală asupra lor cu privire la *posibilitatea de a le folosi.*

A doua problemă ridicată de Sf. Thomas D'Aquino ar fi dacă este permis să posezi un lucru ca fiind propriu sau dacă nu este drept să se spună că bunurile sunt comune, sunt ale tuturor oamenilor. Răspunsul la această problemă a fost că omul nu trebuie să dețină bunurile ca fiind ale lui proprii; în caz de nevoie el trebuie să le redea comunității. Însă în ce privește puterea de a

---

[147] *Talmudul* nu numai că sfătuiește să se profite de plăcerile vieții, dar și condamnă pe acela care se abține. Rabinii erau convinși că Dumnezeu vrea fericirea creaturilor sale și că, prin urmare, este un păcat să eviți în mod deliberat satisfacțiile materiale și bunăstarea fizică. Sunt însă condamnate ca fiind la fel de dăunătoare cele două extreme; îndeamnă la o cumpătare înțeleaptă. Sărăcia în sine nu este socotită o virtute: „Acolo unde nu există făină, nu există nici Tora" (*Avot*, 3, 21). Semnificativă este definiția dată bogatului: „Cine este bogat? Acela care se bucură de soarta sa precum s-a spus: când te bucuri de truda mâinilor tale ești fericit și propășești" (Ps. 128, 2); a se vedea A. Cohen, *Talmudul*, Ed. Hasefer, București, 1999, p. 326-327.

Coranul (Biblia islamică), în versetul 284, spune: „A lui Dumnezeu e ceea ce este în ceruri și pe pământ (...)". Apoi: „Dumnezeu nu-l silește pe nimeni peste putere. Ceea ce și-a agonisit cineva, aceea o primește ca răsplată" (286); „O, voi, cei ce credeți dați milostenii din averile ce le-ați câștigat și din ceea ce v-am scos noi vouă din pământ și nu căutați pentru milostenii lucruri rele" (269); „Cei ce dau averea lor pentru drumul lui Dumnezeu, apoi nu cer înapoi ceea ce au dat și nu fac greutăți, răsplata lor este de la Domnul lor și asupra lor nu va veni frică și întristare" (264); a se vedea *Coranul*, trad. Dr. S.O. Isopescul, Ed. Cartier, Cluj-Napoca, 1995, p. 72-75.

[148] Totuși, Domnul, în Biblie, îi spune lui Abraham: „Eu sunt Domnul care te-a scos din «Urul Caldeii», ca să-ți dau pământul acesta de moștenire" și lui Moise: „Te voi face să intri în țara pe care am jurat să i-o dăruiesc lui Abraham și ți-o voi da moștenire". Se pare deci, potrivit acestei concepții, că Dumnezeu, proprietarul originar prin dreptul creației, dă omului proprietatea sa asupra unei părți a Pământului.

administra și a distribui, proprietatea nu este contrară dreptului natural. Omul poate să o introducă pentru că administrează cu mai mare grijă ce este al lui[149].

În interiorul creștinismului secolelor al XIX-lea și al XX-lea există opinii foarte diferite. Mișcarea așa-numită a „socialismului creștin", sub influența lui Lacordaire (1848), tindea să considere că se cuvine să se limiteze proprietatea la satisfacerea nevoilor legitime ale individului; așadar, proprietatea privată nu mai era contestată în esența ei, ci doar în întinderea ei.

Apoi, de-a lungul timpului s-a sesizat o îndepărtare de ideile sociale asupra proprietății private. În enciclica *Rerum Novarum* (1891), Papa Leon al XIII-lea afirma că proprietatea individuală este de drept natural și condamna colectivismul funciar și naționalizarea pământurilor. În 1961, în enciclica *Mater et magistra* a lui Ioan al XXIII-lea, se afirmă că proprietatea privată trebuie să fie o garanție a libertății persoanei și, de asemenea, un element indispensabil instaurării unei ordini sociale autentice[150].

Poziția papalității a evoluat apoi și a trecut de la conservatorism la idei sociale mai largi. Biserica creștină de astăzi pune accentul pe binele comun și de aceea sunt împărtășite restricțiile dreptului de proprietate făcute în acest scop. În plus, s-a pus accentul pe riscurile de moralitate care se conturează în societățile moderne (enciclica *Centisimul Annus* din 1991 a lui Ioan Paul al II-lea).

Noul „Catehism al Bisericii Catolice" din 1992 dispune că: „Dreptul la proprietatea privată (...) nu abolește darul originar al pământului îndreptat spre ansamblul umanității. Destinația universală a bunurilor rămâne primordială, chiar dacă promovarea binelui comun cere respectarea proprietății private, a dreptului și exercițiului său (...). Autoritatea politică are dreptul și datoria de a reglementa, în funcție de binele comun, exercitarea legitimă a dreptului de proprietate".

Ceea ce are poate măreț și fundamental creștinismul este posibilitatea oferită omului de a opta permanent între „a avea" și „a fi"[151].

145. *Concluzii.* De la Roma la Evul Mediu, de la revoluțiile burgheze la revoluțiile proletare din secolul al XX-lea, de la civilizațiile creștine la Islam, de la drepturile *common law*-ului la drepturile romano-germanice, proprietatea este multiformă. Ea acoperă accepțiuni diverse, în funcție de epoci și de sisteme juridice, economice și sociale. Dar această diversitate nu exclude totuși o omogenitate. Alternativa fundamentală pare a fi între o proprietate *unitară* și proprietățile *dezmembrate* și, deopotrivă, între proprietatea *exclusivă* și pro-

[149] Pentru detalii, a se vedea J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 404.

[150] Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 106.

[151] E. Safta-Romano, *Arhetipuri juridice în Biblie*, Ed. Polirom, Iași, 1997, p. 84. Același autor susține că din perspectiva biblică dreptul de proprietate îmbracă două forme: un drept absolut care aparține Creatorului și un drept relativ aflat în patrimoniul omului.

prietățile *colective*. Așadar, se poate vorbi despre o omogenitate și eterogenitate a proprietății[152]. Apoi, mai putem observa că, dacă avem în vedere cele două mari componente ale proprietății, adică *aproprierea* și *utilizarea* bunurilor, atunci proprietatea individuală poate permite uneori o utilizare colectivă și invers, o proprietate colectivă poate forma obiectul unei utilizări individuale.

Se pare că există o tendință mai nouă – apărută odată cu implozia drepturilor personalității – care face ca dreptul de proprietate să pună în discuție personalitatea[153].

Din analiza textului art. 480 C. civ. rezultă că proprietatea este un drept subiectiv și, totodată, un drept real. Dar proprietatea este, de asemenea, un fapt economic și social. După cum s-a spus, nu se poate pune semnul egalității între proprietate ca relație economică și dreptul de proprietate ca raport juridic[154]. Ea constituie o problemă socială și o dezbatere doctrinară continuă.

§5. Definiție

146. Dreptul de proprietate este cel mai important și mai amplu drept real; el este „prototipul" drepturilor reale, prin drept real înțelegând puterea juridică exercitată direct asupra unui lucru și care permite titularului de a reține în tot sau în parte din utilitățile sale economice. El este un *drept real tip* care absoarbe toate utilitățile lucrului sau bunului și nu are ca limită decât lucrul însuși. Proprietatea este un *drept complet* (*plena in re potesta*). Dreptul de proprietate este un *drept total*, pentru că proprietarul are toate puterile asupra bunului său. Acest ansamblu de puteri se descompune în trei atribute: *usus* sau *jus utendi*; *fructus* sau *jus fruendi* și *abusus* sau *jus abutendi*. După cum spunea Ihering, în cadrul proprietății „dreptul și obiectul sunt intim legate. Nu pot coexista asupra aceluiași lucru două raporturi de proprietate; unitatea lucrului, unitatea dreptului".

Dreptul de proprietate, fiind o instituție centrală a dreptului civil, a ocazionat o definiție care a devenit celebră; este vorba despre definiția pe care o dă art. 480 C. civ., potrivit căruia: „Proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura și de a dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege"[155].

---

[152] J.L. Bergel, *op. cit.*, p. 1.

[153] Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 89.

[154] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 29.

[155] În articolul corespunzător din Codul civil francez (art. 544) lipsește cuvântul „exclusiv", iar în locul expresiei „în limitele determinate de lege" este precizat că acest drept nu poate fi folosit într-un mod interzis de lege sau de regulamente. În art. 544 C. civ. francez, „Proprietatea este dreptul de a te bucura și a dispune de lucruri în modul cel mai absolut, cu condiția de a nu-l folosi într-un mod interzis de lege sau de regulamente"; în 1946, într-un

La această definiție legală a proprietății, pentru o mai facilă înțelegere a instituției, trebuie să reproducem și prevederile art. 481 C. civ., care statuează: „Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa afară numai pentru cauză de utilitate publică și primind o dreaptă și prealabilă despăgubire".

---

proiect de constituție francez, în art. 35, se statua: „Proprietatea este dreptul inviolabil de a folosi, a te bucura și a dispune de bunurile garantate fiecăruia prin lege". În termeni identici Codului civil francez este definit dreptul de proprietate în Codul civil belgian, în Titlul II al Cărții a II-a, în art. 544 (*Code civil – Burgerligk Wetboek*, Ed. Marabout, 2003, p. 128).

Codul civil italian, în art. 832, definește: „Proprietarul are dreptul de a se bucura și a dispune de lucruri în mod deplin și exclusiv, în limitele și cu observarea obligațiilor stabilite prin regulamentele juridice" (G. de Nova, *Codice civile e leggi collegate*, Zanichelli, Bologna, 2006); Codul civil elvețian (éditée par la Chancellerie fédérale, 2004), art. 641: „Proprietarul unui lucru are dreptul de a dispune de el liber, în limitele legii; el îl poate revendica de la oricine îl deține fără drept și poate respinge orice uzurpare". Codul civil spaniol, prin art. 348, înlătură sintagma *de o manieră absolută* și statuează: *„La propriedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin mas limitaciones que los estableidas en las leyes. El proprietario tiene accion contra el tenedor y el posedor de la cosa para reivindicaria"* (*Codigo civil*, Edicion actualizada septiembre de 2007, Editorial Tecnos, Madrid, 2007). În Codul civil austriac, definiția proprietății este formulată în art. 353 în termenii următori: „Tot ce aparține cuiva, toate bunurile sale corporale și incorporale se numesc proprietatea sa". Potrivit art. 354 din același cod, în înțeles subiectiv: „Considerată ca un drept, proprietatea este facultatea de a dispune după libera sa voință de substanța și foloasele unui bun și de a exclude de la aceasta orice altă persoană" (*Codul civil în Ardeal și Bucovina, traducere și adnotație* A. Tarnavschi ș.a., Ed. Librăriei Universală Alcalay, București, 1937, p. 88); Codul civil german (*B.G.B.*), în § 903 (*Befugnisse des Eigentümes*), prevede că proprietarul poate face cu lucrul ce vrea și poate să-i excludă pe alții de la exercitarea dreptului asupra lucrurilor, dacă legea sau drepturile terților nu sunt împotrivă (pentru noțiunea, conținutul și garanțiile proprietății, a se vedea comentariul lui P. Bassenge, în Palandt, *Bürgerliches Gesetzbuch*, Band 7, Verlag C.H. Beck, München, 1996, p. 1095-1108). Codul civil mexican de la 1870 consacră o definiție în art. 827, care spune că: „proprietatea este dreptul de a se bucura și a dispune de un lucru, în limitele impuse de lege"; definiția, deși este influențată de Codul Napoleon, nu preia totuși *caracterul absolut* al dreptului de proprietate. Această definiție a fost preluată de Codul mexican de la 1884 în art. 729. Codul civil mexican de la 1928 (în vigoare) introduce în definiția proprietății noțiunea de funcție socială (pentru detalii, R. Rojina Villegas, *Compendio de derecho civil. Bienes, derechos reales y succesiones*, Editorial Porua, Mexico, 2004, p. 86). Apoi, actualul Cod al provinciei Quebec definește proprietatea în art. 947 ca fiind: „dreptul de a întrebuința, de a folosi și de a dispune în mod liber și complet de un bun, sub rezerva limitelor și condițiilor de exercițiu fixate de lege". Menționăm că în 1866 redactorii Codului civil Bas Canada au preluat în art. 406 definiția proprietății din Codul civil francez. În sfârșit, în dreptul musulman (neexistând un text legal), proprietatea este considerată ca fiind un lucru sau, mai degrabă, un bun (*„mal"*) care a devenit *„Milk"*; nu este vorba propriu-zis de o putere conferită individului, ci mai degrabă de o situație conformă dreptului obiectiv; lucrul care face obiectul proprietății este cel care trece în prim plan. Dreptul musulman se ocupă, cum am mai arătat, de statutul bunului și mai puțin de puterile proprietarului. Aceste puteri sunt reglementate prin alte forme de control social (religie, morală etc.). Dreptul musulman nu este axat în jurul puterilor proprietarului; „suntem aici într-un alt univers de semnificații" (M. El Shakankiri, *op. cit.*, p. 76).

147. *Critica definiției.* Definiția dată de cod a fost criticată atât de doctrina franceză[156], cât și de doctrina noastră din mai multe puncte de vedere. Astfel:

– s-a obiectat mai întâi că legiuitorul, în loc să definească proprietatea prin natura ei, a definit-o prin atributele ei [„(...) dreptul ce are cineva de a se bucura și a dispune de un lucru (...)"]; s-a considerat această critică puțin întemeiată, deoarece nu este greșit a defini un drept prin atributele sale. Dimpotrivă, numai așa ea este mai clară și mai realistă[157];

– definiția a fost apoi criticată pentru că, dacă legiuitorul a voit să definească proprietatea prin atributele ei, ar fi trebuit să facă o enumerare completă a acestor atribute (*usus*, *fructus* și *abusus*); or, art. 480 C. civ. pare a se referi numai la *fructus* și *abusus*, deoarece nu se menționează expres și *usus*. Totuși, s-a spus că expresia „a se bucura" include *usus* și *fructus*[158];

– o altă critică s-a referit la faptul că legiuitorul, în definiția dată proprietății, folosește cuvântul „absolut", adică proprietatea este un drept absolut; or, dacă ea ar fi absolută, nu este susceptibilă de îngrădiri[159]. Această critică a venit mai ales din partea curentelor socialiste care considerau că proprietatea privată este incompatibilă cu proprietatea colectivă, socialistă[160]. De altă parte, s-a observat că, dacă am pune cap la cap textele de lege intervenite după a doua jumătate a secolului al XIX-lea, am constata că linia generală este limitarea crescândă a prerogativelor proprietarului; deci ea nu poate fi absolută;

– s-a mai susținut (Duguit și școala sa) că proprietatea nu trebuie să fie definită ca un drept individual, ci ca o funcție socială; că proprietarul are mai întâi datoria de a folosi bunul pentru satisfacerea nevoilor umane[161]; în parte,

---

[156] A. Colin, H. Capitant, *Cours élémentaire de droit civil français*, Tom I, Dalloz, Paris, 1923, p. 715.

[157] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 1.

[158] *Ibidem*; s-a subliniat că atât legiuitorul francez, cât și cel român au considerat că sub numele de *bucurare* sau folosință se înțelege și dreptul de a întrebuința lucrul (D. Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică ...*, t. III, p. 229).

[159] A. Colin, H. Capitant, *op. cit.*, p. 716.

[160] „Absolut"-ul din definiția legală ne evocă eficacitatea *erga omnes* a puterilor ce compun dreptul de proprietate (M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 109).

[161] În art. 14 din Constituția R.F.G., în alin. (2), se prevede: „Proprietatea obligă. Întrebuințarea ei trebuie să servească în același timp prosperitatea comună" (*Legea fundamentală pentru Republica Federală Germană*, Ed. All, București, 1998, p. 38). Nici Codul civil italian de la 1865, dar nici cel de la 1942 nu au pus în lumină funcția socială a proprietății. Dar, într-un alt climat politic, Constituția republicană din 1948, în art. 42 alin. (2), impune legiuitorului să asigure funcția socială a proprietății și să o facă accesibilă tuturor printr-un program care să subordoneze interesul individual celui colectiv (*Instituzioni di Diritto privato ..., op. cit.*, p. 327). Codul civil mexican (din 1928) s-a alimentat din doctrina lui Duguit, introducând noțiunea de funcție socială a proprietății; expresia legislativă o găsim în art. 16 din Cod, care dispune că: „persoanele au obligația să-și exercite atributele, să se

această critică trebuie admisă, din moment ce majoritatea autorilor sunt de acord că proprietatea (drept subiectiv) are cu titlu accesoriu o funcție socială sau, altfel spus, că ea nu trebuie percepută în interesul egoist al proprietarului, deoarece ea poate fi limitată de un interes social;

– definiția formulată în Cod a fost considerată incompletă și pentru că nu se subliniază că proprietarul, spre deosebire de titularii altor drepturi reale, exercită atributele dreptului de proprietate în putere proprie și interes propriu[162].

În adevăr, se afirmă că, spre deosebire de titularii altor drepturi subiective asupra aceluiași bun, proprietarul exercită atributele juridice ale dreptului de proprietate în putere proprie și în interes propriu. El exercită aceste atribute *în putere proprie*, deoarece se supune numai legii. Celelalte persoane, altele decât proprietarul, exercită unele atribute ale dreptului de proprietate în virtutea puterii transmise de proprietar și în conformitate nu numai cu legea, dar și cu voința proprietarului care i le concretizează și îi fixează limitele de exercitare[163].

De altă parte, exercitarea atributelor dreptului de proprietate *în interes propriu* ne evocă faptul că proprietarul este singurul subiect de drept care exercită, direct sau indirect, plenitudinea atributelor proprietății „în cele din urmă în propriul său interes"[164]. În raport de aceste observații, dreptul de proprietate a fost definit ca acel drept real subiectiv care dă expresie aproprierii unui bun, drept care permite titularului său să posede, să folosească și să dispună de acel lucru, în putere proprie și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea legislației existente[165].

În sfârșit, nu este o critică, ci doar o observație, faptul că definiția folosește cuvântul *lucru*; acesta nu se potrivește exact la bunurile incorporale. Se spune că nu poți avea o veritabilă proprietate asupra unui bun incorporal (de exemplu, proprietarul unei creanțe); unei creanțe îi poți fi titular[166].

---

folosească și să dispună de bunuri, astfel încât să nu prejudicieze colectivitatea, sub sancțiunile stabilite în acest cod sau în alte legi" (R. Rojina Villegas, *op. cit.*, p. 82).

Totuși, J. Carbonnier se întreabă: dacă proprietatea este o funcție, de ce nu este atribuită prin concurs și este abandonată hazardului moștenirii? (*idem, Flexible droit*, L.G.D.J., Paris, 2001, p. 352).

[162] Pentru noțiunile de *putere proprie* și *interes propriu*, a se vedea L. Pop, *op. cit.*, p. 42; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 33.

[163] A se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale* ..., p. 31.

[164] *Ibidem.*

[165] În sensul că „puterea proprie" și „interesul propriu" sunt implicit înțelese și nu e necesară precizarea lor expresă în definiție, a se vedea I.P. Filipescu, A.I. Filipescu, *op. cit.*, p. 85.

[166] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 130.

148. În raport de aceste considerații preliminarii, definim dreptul de proprietate ca fiind acel *drept real care conferă titularului său posesia, folosința și dispoziția asupra unui bun, exclusiv și perpetuu, în putere proprie și în interes propriu, cu respectarea normelor în vigoare*[167]. Animalul trebuie integrat în definiție sau, într-un nou Cod civil, printr-o dispoziție separată, se poate stabili: „cu excepția unor prevederi contrare, dispozițiile care se aplică bunurilor sunt valabile și pentru animale".

Spre deosebire de alți autori, considerăm că definiția dreptului de proprietate trebuie să statueze faptul că el conferă, în principiu, stăpânirea totală a obiectului proprietății, sub rezerva restricțiilor care însă sunt externe noțiunii de proprietate. În concepția opusă se apreciază că restricțiile trebuie să fie integrate noțiunii de proprietate. Trebuie să fie reținută prima concepție (a definiției abstracte) în raport cu a doua (a teoriei imanenței), deoarece altminteri nu se menține distincția dintre proprietate și dezmembrămintele ei, dar și pentru că un concept nu poate fi definit prin propriile limite.

Proiectul noului Cod civil statuează, în art. 427: (1) „Proprietatea este dreptul de a folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv și perpetuu, însă în limitele prevăzute de lege.

(2) Proprietarul poate dispune de un bun prin efectuarea de acte care consumă în tot sau în parte substanța bunului, prin transmiterea dreptului său

---

[167] Pentru definiții apropiate, L. Pop, *op. cit.*, p. 35; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 33; D. Lupulescu, *op. cit.*, p. 22; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 16; I. Adam, *op. cit.*, p. 39; I.R. Urs, *Drepturile reale* ..., p. 36. G. Plastara definea dreptul de proprietate ca „dreptul cel mai complet și cel mai absolut pe care o persoană poate să-l aibă asupra unui lucru, dreptul de a trage din lucru toate serviciile, toate avantajele ce este susceptibil să producă" (*idem, Curs de drept civil român*, Ed. Cartea Românească, București, p. 101). Într-o altă definiție, dreptul de proprietate privată este „dreptul real principal care conferă titularului său atributele de posesie, folosință și dispoziție (*jus possidendi, jus fruendi* și *jus abutendi*) asupra bunului apropriat în formă privată, atribute care pot fi exercitate în mod absolut, exclusiv și perpetuu, cu respectarea limitelor materiale și a limitelor juridice" (V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 224). În doctrină s-a propus *de lege ferenda* reformularea art. 480 C. civ. prin cuprinderea expresă a atributelor de posesiune, folosință și dispoziție și, de asemenea, exercitarea lor asupra unui bun corporal, în mod absolut, exclusiv și perpetuu și în limitele prevăzute de lege, cu efecte de eficacitate și opozabilitate față de orice persoană (P. Perju, *Comentariu* ..., în Dreptul nr. 7/1999, p. 20-21). Pentru o nouă încercare de definire (legală) a dreptului de proprietate, a se vedea C. Munteanu, *Observații privind limbajul dreptului*, în R.R.D.P. nr. 3/2007, p. 138, nota 20. În această concepție, „proprietatea este dreptul persoanei de a se bucura și a dispune de un bun după libera sa voință, în mod deplin și exclusiv, însă în limitele prevăzute de lege".

În termeni de dicționar, dreptul de proprietate este „dreptul real care conferă toate prerogativele care se pot exercita asupra unui bun; în mod tradițional se disting trei prerogative: *usus, abusus* și *fructus*" (*Lexique des termes juridiques*, 12e éd., Dalloz, Paris, 1999, p. 211).

prin oricare din modurile prevăzute de lege și prin grevarea bunului cu orice drepturi reale".

Această definiție înlocuiește sintagma „a se bucura" cu „dreptul de a folosi"; suprimă caracterul absolut și introduce caracterul perpetuu; în sfârșit, înlocuiește termenul de „lucru" cu acela de „bun". Definiția detaliază în alin. (2) atributul de dispoziție (*jus abutendi*), nu însă și pe celelalte două (probabil pentru că acesta este cel mai important). Ar fi fost deci necesară, în această concepție (față de care avem rezerve), o enumerare completă a atributelor și caracterelor dreptului de proprietate.

Să recunoaștem, aceasta este o definiție tehnică departe de sugestibilitatea definiției din actualul Cod civil. Se tinde astfel a se înlocui o definiție notorie cu una pur tehnică, ermetică și de neînțeles pentru omul de rând. În adevăr, definit astfel, dreptul de proprietate apare pentru cetățean neinteligibil și chiar enigmatic. Pentru a fi înțeleasă definiția, ea ar necesita imediat ample explicații; dar atunci ea nu ar mai fi o definiție. Nu spunea Montesquieu că legile nu trebuie să fie deloc subtile, pentru că ele sunt făcute pentru oamenii cu înțelegere obișnuită? Într-un cuvânt, legea trebuie să fie cognoscibilă, altfel ea este inoportună.

Dacă totuși viitorul legiuitor va renunța la definiția statuată în art. 480 C. civ. ca fiind imperfectă[168], definiția care va fi propusă trebuie să fie simplă, într-un limbaj comun care să pună în lumină pentru toată lumea conținutul dreptului de proprietate; aceasta, chiar și într-un cod civil care se vrea tehnic. Dacă cuvântul „absolut" va trebui înlocuit, nu trebuie să se renunțe la sintagma „a se bucura", deoarece ea poate să exprime satisfacția proprietarului.

§6. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate

1. Dreptul de proprietate este un drept absolut

149. Dreptul de proprietate este *absolut*, deoarece el este dreptul cel mai complet dintre drepturile reale[169]; el conferă titularului totalitatea prerogativelor, adică posesia, folosința și dispoziția[170]. Dreptul de proprietate este

[168] Dar să recunoaștem că *omnis definitio in jure civile periculosa est* și că, în mod paradoxal, dreptul are uneori nevoie de noțiuni dificil de definit (chiar echivoce), deoarece: „face sistemul mai suplu, corectează asperitățile și reintroduce echitatea" (Ph. Jestaz, *Le droit*, 4e éd., Dalloz, Paris, 2002, p. 79).

[169] Shylok – din „Negustorul din Veneția" a lui Shakespeare –, cerând justiției o livră de carne din trupul lui Antonio (debitor insolvabil), a urmărit să se răzbune prin drept tocmai pentru că a văzut în dreptul de proprietate o suveranitate (R. von Ihering, *op. cit.*, p. 39-41).

[170] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 46; pentru caracterele dreptului de proprietate, a se vedea și P. Courbe, *op. cit.*, p. 24-28.

singurul drept care permite să i se atribuie unei persoane toate avantajele lucrului. Absolutul înseamnă în mod obișnuit nelimitat[171]. Redactorii Codului, proclamând absolutismul acestui drept, au vrut să instaureze principiul că proprietarul nu poate fi subiectul nici unei restricții, nici din partea persoanelor fizice și nici chiar din partea statului; ca orice regulă, el are excepții, după cum vom vedea. Și apoi, un drept absolut nu înseamnă discreționar.

Dar absolutismul proprietății afirmat de art. 480 C. civ. este totuși relativ, deoarece este dezmințit de textul invocat care adaugă: „în limitele prevăzute de lege"; oricum, poate să pară puțin contradictoriu să începi prin a spune că dreptul de proprietate este absolut, iar în continuare să adaugi că el suferă limitări prin lege. Așadar, pretinsa proprietate absolută este mai degrabă un exces, o nostalgie de suveranitate, un vis de stăpân[172].

Încă o dată, superlativul „absolut" nu trebuie înțeles ca fără limite, deoarece proprietatea privată suferă nenumărate îngrădiri[173]. Cu drept cuvânt, s-a spus că dreptul de proprietate fiind social, conține în el însuși germenul propriei limitări. De altă parte, el este absolut pentru că este opozabil *erga omnes*. Aceasta înseamnă că, dacă totuși bunul ajunge în detenția sau posesia nelegitimă a altei persoane, proprietarul are dreptul de a-l revendica prin acțiunea în revendicare.

---

[171] S-a spus: cuvântul *absolut* este cel mai sclipitor din întreaga definiție dată proprietății (art. 544 C. civ. francez). De fapt, acest articol, spre deosebire de art. 480 C. civ. român, conține expresia „în modul *cel mai absolut*", deși absolutul nu are grade de comparație. Dacă s-a ales această formulare, prin ea legiuitorul a voit să sublinieze, o dată în plus, prerogativele proprietarului. Superlativul „cel mai absolut", așa cum s-a arătat în doctrina franceză, are și o conotație istorică și politică. În adevăr, Revoluția a abolit sistemul feudal și, odată cu el, domeniul eminent, așa încât a rămas domeniul util; pe acesta l-a proclamat Codul civil francez ca proprietate absolută. De altă parte, bunurile bisericii și ale emigranților au fost vândute unei mase de cumpărători care urmau să fie susținătorii noului regim. Articolul 544 C. civ. francez ia în considerare proprietățile așa cum se aflau la sfârșitul Revoluției, fără a se mai permite cercetarea sorgintei lor; acest articol trebuia deci să fie reazemul legal al noilor dobânditori împotriva revendicărilor vechilor proprietari (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 130). J. de Maistre, un adversar al Revoluției, spunea încă la 1796: „Hoția înfăptuită față de aceste bunuri uimește chiar și conștiința cea mai nesimțitoare. Nimeni nu crede în legitimitatea acestor achiziții (...)" (*idem, Considerații asupra Franței*, Ed. Albatros, București, 2000, p. 112-113).

[172] G. Cornu, *op. cit.*, p. 352. Justinian, definind proprietatea ca *plena in re potestas*, adică o plenitudine, îi anunța caracterul absolut.

[173] Absolutismul dreptului de proprietate rezultat din Codul Napoleon a fost contestat și în doctrina din Quebec. Astfel, propunându-se o altă definiție, dreptul de proprietate este „dreptul de a întrebuința, a folosi și a dispune de lucruri în modul cel mai complet, însă în limitele și sub condițiile determinate de lege"; s-a înlăturat caracterul absolut al proprietății luându-i locul *„dreptul cel mai complet"* (P. Martineau, *Les biens*, 1e éd., coll. Cours de Themis, Editions Revue Juridique, Montréal, 1973, p. 29).

Proprietatea are vocația de a fi recunoscută ca o libertate. Din interpretarea art. 480 C. civ. rezultă regula că tot ce nu este interzis este permis; că, deci, tot ceea ce legea nu interzice proprietarului îi este permis acestuia. Or, în opoziție, titularul oricărui alt drept real nu poate face decât ceea ce i s-a acordat în mod expres să facă (de pildă, uzufructuarul).

Caracterul absolut al dreptului de proprietate îi conferă acestuia dreptul de urmărire și dreptul de preferință[174].

Practică judiciară

1. Proprietarul fiind în drept de a se bucura și a dispune de dreptul său într-un mod absolut, cu singura rezervă de a nu depăși limitele impuse de lege, dânsul poate, în lipsă de stipulație contrară, să închirieze în parte imobilul său sau imobilele sale învecinate la mai mulți locatari care exercită industrii similare, căci, deși locatorul este dator după lege să facă pe locatar de a se folosi într-un mod neîmpiedicat de imobilul închiriat, totuși, prin această dispoziție legiuitorul nu a înțeles a supune pe proprietar la altă obligație decât aceea de a garanta locatarului folosința materială a localului, iar nicidecum și folosul ce locatarul se așteaptă a trage din exploatarea industriei sale (*I.C.C.J., s. a II-a, dec. nr. 248/1899, în C. Hamangiu, N. Georgean, op. cit., vol. I, p. 584*).

2. Dreptul de proprietate este un drept exclusiv

150. El este *exclusiv* pentru că puterile conferite de acest drept sunt independente de orice alte puteri ale altei persoane asupra bunului respectiv[175]. Excepție, situația în care legea sau voința proprietarului dispune altfel; de exemplu, dezmembrămintele dreptului de proprietate (uz, uzufruct, superficie, servitute și abitație).

Caracterul exclusiv implică, după opinia noastră, caracterul deplin al dreptului de proprietate, adică faptul că el conferă proprietarului cele trei atribute: posesia, folosința și dispoziția; nu poți fi proprietar numai față de unii,

---

[174] În doctrină s-a pus întrebarea dacă dreptul de proprietate poate să constituie un accesoriu (garanție); altfel spus, dacă natura sa este compatibilă cu o asemenea limitare. Unii autori invocând că dreptul de proprietate este inviolabil și absolut, grandoarea sa face imposibilă degradarea lui într-un drept accesoriu în serviciul unei creanțe. S-a replicat că răspunsul trebuie să fie pozitiv – opinie la care ne atașăm –, că există compatibilitate tocmai în virtutea absolutismului acestui drept care dă putere proprietarului să auto-limiteze dreptul său; de altă parte, că limitarea prerogativelor proprietarului este în conformitate cu evoluția dreptului de proprietate (a se vedea P. Crocq, *op. cit*, p. 63).

[175] Definiția dată proprietății în art. 544 C. civ. francez este incompletă, pentru că nu menționează *exclusivitatea* ca un caracter esențial al proprietății.

în timp ce față de alții să fii neproprietar. Pe motivul plenitudinii sale, acestui drept nu i se mai poate adăuga nimic.

Acest caracter decurge implicit din atributele proprietarului[176]. Odată apropriat, un bun este propriu, nu comun; el aparține individual, exclusiv unuia singur. Excluderea oricărei alte persoane este reversul recunoașterii plenitudinii dreptului de proprietate. Exclusivitatea proprietății în materie imobiliară impune terților interdicția de principiu de a intra la altul; această siguranță patrimonială nu se confundă cu inviolabilitatea domiciliului.

Privită prin prisma exclusivității, proprietatea apare pentru titularul său ca un monopol[177]. Ea semnifică faptul că terții nu au, în principiu, nici o parte din utilitatea lucrului care aparține altuia. Ei nu pot nici să-l întrebuințeze, nici să-l folosească, nici să dispună de el. Exclusivitatea se află în raport și cu dreptul de reproducere fotografică; în adevăr, proprietarul bunurilor are un drept la imagine asupra bunurilor sale[178]. Astfel, proprietății imobiliare îi este atașată o proprietate incorporală nouă: dreptul de exploatare exclusivă a reproducerii imaginii[179].

În fine, exclusivitatea operează nu numai față de terți, ci și față de stat[180].

---

[176] Faptul că la Roma proprietatea absoarbe materia însăși a lucrurilor până la punctul de a se confunda cu ea trădează voința dreptului roman de a afirma exclusivismul proprietății; de aceea, dreptul se confundă cu lucrul; nu se pune problema unor drepturi concurente asupra acestuia (Ch. Caron, H. Lecuyer, *op. cit.* p. 12). Totuși, exclusivismul dreptului de proprietate la Roma cunoștea două excepții: coproprietatea și dezmembrămintele.

[177] Se afirmă că exclusivitatea dreptului de proprietate este concepută ca un monopol recunoscut unei persoane asupra unui bun, iar similar, perpetuitatea semnifică absența acestei limitări în timp a aceluiași drept. Totuși, pentru Ch. Larroumet, exclusivitatea nu este un caracter veritabil al dreptului de proprietate (*idem*, *op. cit.*, p. 105).

[178] Pentru detalii, a se vedea O. Ungureanu, C. Jugastru, *Drept civil. Persoanele...*, *op. cit.*, p. 46-48.

[179] Curtea de Casație franceză a condiționat însă violarea acestui drept de două condiții: imobilul să fie subiectul principal al reproducerii și publicarea fotografiei să aducă o tulburare a dreptului proprietarului de a se folosi și a se bucura de bunul său (Cass. civ., 1e, 2 mai 2001, în Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 29). Totuși, în opinia noastră, reproducerea constituie un abuz de drept dacă este făcută fără autorizarea proprietarului (excepție, monumentele istorice sau instituțiile publice); aceasta, pentru că reproducerea semnifică o utilizare a bunului, o atingere adusă dreptului de folosință. Cu toate acestea, în dreptul francez soluția acestei spețe a fost găsită pe terenul respectului la viața privată, statuându-se (în anul 2004) că proprietarul unui bun nu dispune de un drept exclusiv asupra imaginii acestuia, dar că el poate să se opună folosirii acestei imagini de către un terț în cazul în care îi cauzează o tulburare anormală; dreptul asupra imaginii unui bun ar fi exclus deci din atributele dreptului de proprietate (Ass. Plén., D. 2004, p. 1545).

[180] Pentru o tratare a exclusivității în raport cu terții și în raport cu statul, a se vedea G. Cornu, *op. cit.*, p. 355.

Practică judiciară

1. Proprietarul este singurul care are dreptul de a-şi exploata bunul sub orice formă ar dori. Exploatarea bunului sub formă de fotografii aduce atingere dreptului de folosinţă al proprietarului (*Curtea de Casaţie, Civ. 1^e, 10 mars 1999, în H. Capitant, Fr. Terré, Y. Lequette, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, 11^e éd., Dalloz, Paris, 2000, p. 327*).

3. Dreptul de proprietate este un drept perpetuu

151. Prin *perpetuitatea* dreptului de proprietate înţelegem acea trăsătură a sa care desemnează faptul că el durează atâta timp cât există şi bunul şi nu se pierde prin neuz[181]. Fără îndoială, Codul civil ar fi trebuit să precizeze că dreptul de proprietate este nu numai exclusiv, ci şi perpetuu; oricum, perpetuitatea este de esenţa proprietăţii[182].

Proprietatea este perpetuă în două sensuri: sub aspect *ereditar* şi sub aspectul *imprescriptibilităţii*.

Ce ar însemna proprietatea dacă ea ar fi temporară? Aceasta ar semnifica negarea proprietăţii. Deci dreptul de proprietate nu este viager, ci ereditar. Proprietatea nu se stinge la moartea titularului său, ci ea trece moştenitorilor pe care *de cujus* i-a desemnat prin testament sau, în lipsa testamentului, celor pe care legea îi cheamă să-i succeadă; ea este transmisibilă pentru cauză de moarte din generaţie în generaţie.

Dintr-un alt punct de vedere, proprietatea este numită perpetuă pentru că ea nu este susceptibilă de a se pierde prin neuz, prin nefolosinţă; proprietarul care din diverse motive este împiedicat să-şi exercite dreptul nu îl pierde, pentru că el sau moştenitorii săi, chiar după o perioadă îndelungată, pot să revendice proprietatea[183]. Dreptul de proprietate nu se stinge în caz de neexercitare,

---

[181] L. Pop, *op. cit.*, p. 46. S-a spus că perpetuitatea dreptului de proprietate adusă la scara unei vieţi omeneşti are de ce să ne surprindă (M.-L. Mathieu-Izorche, *op. cit.*, p. 82).

[182] Principiul perpetuităţii a fost admis implicit de *Pothier*, dar s-a născut în doctrină (mai întâi la *Duranton*); apoi, în urma afirmării absolutismului dreptului de proprietate în Codul civil francez, a fost consacrat de jurisprudenţă. „Perpetuitatea proprietăţii nu este altceva decât absolutismul dreptului apreciat în timp" (Ch. Beudont, P. Lerebours-Pigeonniere, *Cours de droit civil français*, tome IV, 2^e éd., 1938, par P. Voirin, nr. 284).

[183] Unii autori spun că dreptul de proprietate este imprescriptibil pentru că văd în el nu un raport social, ci un raport între om şi lucru; dreptul de proprietate este, în această opinie, un drept corporal (Fr. Zenati, *Essai d'une théorie unitaire de la prescription*, în R.T.D. civ., 1996, p. 356). Pe larg despre prescripţia extinctivă şi dreptul de proprietate, a se vedea M. Nicolae, *Prescripţia extinctivă*, op. cit., p. 380-386.

prin efectul prescripției extinctive[184]. Regula este că acțiunea în revendicare a dreptului de proprietate este imprescriptibilă[185]. Aceasta nu înseamnă că proprietarul care nu și-a exercitat dreptul timp de 30 de ani poate întotdeauna să revendice bunul. Aceasta, deoarece, în acest interval, un terț s-ar putea să se pună în posesie și să devină proprietar prin prescripție achizitivă. Deci, în acest caz, acțiunea în revendicare a proprietarului poate fi paralizată de uzucapiunea intervenită. Concluzia este că principiul imprescriptibilității dreptului de proprietate nu prezintă un interes practic decât în cazul în care nimeni nu poate justifica prescripția achizitivă; în acest caz, proprietarul este preferat statului.

Dintr-o altă perspectivă, proprietatea este perpetuă și pentru că ea este, în principiu, *inviolabilă*[186]; art. 136 alin. (5) din Constituție statuează: „Proprietatea privată este inviolabilă, în condițiile legii organice". Caracterul inviolabil presupune că proprietatea nu poate fi cedată prin forță (art. 481 C. civ.).

Dreptul de proprietate conținând în el atributul dispoziției, rezultă că el este transmisibil prin acte *inter vivos* și în mod obligatoriu se va transmite proprietatea pentru cauză de moarte. Transmisiunea nu se opune perpetuității; dimpotrivă, ea subliniază și întărește caracterul perpetuu al dreptului de proprietate; de asemenea, abandonul[187].

În sfârșit, caracterul perpetuității dreptului de proprietate face posibilă reconstituirea sa, problemă delicată nu numai pentru legislația și jurisprudența noastră, dar și pentru celelalte țări foste socialiste[188].

---

[184] În Franța, cei care au fost exilați sau expuși la persecuții religioase și au fost obligați să se expatrieze, la reîntoarcerea descendenților lor – chiar după mai multe generații –, acestora li s-a recunoscut dreptul de a revendica proprietățile (G. Cornu, *op. cit.*, p. 356).

[185] Despre perpetuitatea dreptului de proprietate și acțiunea în revendicare, a se vedea *infra*, nr. 431-433.

[186] *Etimologie:* latinescul *inviolabis* – inviolabil, intangibil, invulnerabil – derivă de la *violare* (G. Cornu, *Vocabulaire juridique ...*, p. 504).

[187] Existența unor cauze voluntare de pierdere a proprietății (transmisiunea și abandonul), precum și a unor cauze involuntare de pierdere a proprietății (înstrăinarea forțată și prescripția achizitivă) i-a determinat pe unii autori să vorbească despre vocația la perpetuitate a acestui drept, mai degrabă decât despre caracterul său perpetuu (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 507).

[188] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 47. Vom mai reține că în doctrina italiană caracterele proprietății, așa cum au fost reținute de unii autori, sunt: a) *deplinătatea* sa, care nu se confundă cu absolutismul; libertatea proprietarului este totuși limitată, în primul rând, de dispozițiile legale care au scopul de a-i conferi proprietății o funcție socială; b) *flexibilitatea*, deoarece, chiar și atunci când puterile proprietarului sunt limitate, dreptul de proprietate rămâne potențialmente integru; c) *autonomia* și *independența*, întrucât dreptul de proprietate (spre deosebire de dezmembrăminte) nu presupune existența unui drept paralel al altuia; d) *exclusivitatea*, care are o dublă semnificație: puterea de a exclude pe oricine de la folosința bunului și imposibilitatea coexistenței asupra aceluiași lucru a mai multor drepturi de proprietate; e) *perpetuitatea*, deoarece nu există limite temporale ale dreptului de proprietate; f) *imprescriptibilitatea*, care înseamnă că proprietatea nu se poate pierde prin neuz, ci numai prin

Practică judiciară

1. Proprietatea nu se pierde prin neuz; orice prescripție extinctivă presupune, ca un corolar, neapărat o prescripție achizitivă din partea altei persoane (*C.A. București, s. I, dec. din 30 iunie 1915, în C. Hamangiu, N. Georgean, op. cit., vol. I, p. 587*).

2. Articolul 2262 C. civ. (art. 1890 C. civ. român) nu se aplică acțiunii în revendicare intentate de proprietarul deposedat de imobilul său. Proprietatea nepierzându-se prin nefolosință, acțiunea în revendicare poate fi exercitată atâta timp cât pârâtul nu justifică că ar fi devenit el însuși proprietarul imobilului revendicat ca rezultat al unei posesiuni contrare care reunește toate caracterele cerute prescripției achizitive (*Curtea de Casație, Req. 12 juillet 1905, în H. Capitant, Fr. Terré, Y. Lequette, Les grands arrêts ..., p. 319*).

§7. Analiza atributelor dreptului de proprietate

În plenitudinea sa, dreptul de proprietate înglobează diverse prerogative care, prin reunirea lor, constituie deplina proprietate. Aceste prerogative sunt puteri inerente proprietății, facultăți și libertăți atașate ei; ele sunt atributele proprietății[189].

Aceste atribute sunt – așa cum am arătat – în număr de trei: *jus utendi* sau *usus*, *jus fruendi* sau *fructus* și *jus abutendi* sau *abusus*; este trilogia clasică[190].

1. *Jus utendi*

152. Acest atribut constă în prerogativa titularului dreptului de proprietate de *a se servi sau întrebuința bunul*. Uzul poate aparține fie proprietarului bunului care îl exercită în putere proprie și în interes propriu, fie unei alte persoane care îl exercită cu acordul proprietarului în numele și interesul acestuia.

---

uzucapiune (a se vedea Trabucchi, Biliazzi-Geri ed altri, în *Instituzioni di Diritto Privato ..., op. cit.*, p. 328).

[189] *Etimologie: prerogativă* derivă de la compușii lui *rogare* (a întreba, a consulta, a solicita), respectiv de la *prerogare* (a întreba înainte, în primul rând) și semnifică un drept particular sau chiar privilegiat. *Prerogativa* desemna, la origine, în societatea romană, avantajul pe care-l avea o centurie sau un trib de a fi chemat să voteze primul (G. Cornu, *Lingvistigue juridique*, 3e éd., Montchrestien, Paris, 2005, p. 187).

[190] S-a observat: „Caracterul complet al dreptului de proprietate este fructul reuniunii în mâinile aceluiași titular a lui *usus*, *fructus* și *abusus* (P.C. Lafond, *op. cit.*, p. 272).

Usus este pentru proprietar *contactul direct* cu obiectul apropriat[191], puterea de a se servi personal de lucrul său după destinația acestuia[192]. Întrebuințarea unei case constă pentru proprietar în faptul de a o locui el însuși (alt exemplu, șunca se folosește mâncând-o, radioul ascultându-l). Întrebuințarea sau uzul este ca o alternativă a folosinței. Pentru că este o facultate, dreptul de întrebuințare include pentru proprietar și dreptul de a nu se servi de lucrul său (mai puțin în cazurile în care legea îl obligă la folosință) sau de a se servi după bunul lui plac (de pildă, dintr-un câine maidanez stăpânul său îl poate face câine de salon sau, într-un alt exemplu, proprietarul unui teren îl poate cultiva, îl poate planta cu pomi etc.).

Uzul, după cum s-a afirmat , este mijlocul indispensabil fiecărui proprietar pentru a realiza scopul său, adică utilizarea economică a proprietății sale. Acest fel de folosință se referă la un bun neproductiv sau neexploatat[193].

Există însă și destule limitări aduse proprietarului în întrebuințarea bunului; sunt întrebuințări impuse care alterează dreptul de întrebuințare a lucrului. Acestea se datorează faptului că proprietarul nu trăiește izolat de restul societății. Limitările aduse dreptului de uz al bunurilor sunt însă ele însele limitate[194].

Precizăm că uneori conținutul juridic al dreptului de proprietate privată este rezumat nu numai prin termenii latinești (*jus utendi, jus fruendi, jus abutendi*), ci și prin atributele de posesie (*jus possidendi*), folosința (*jus utendi* și *jus fruendi*) și dispoziția (*jus abutendi*). Așadar, putem vorbi de posesie ca atribut al dreptului de proprietate. Dar această posesie nu se confundă, așa cum vom mai sublinia, cu posesia ca stare de fapt; în cazul proprietății, titularul are

---

[191] Noțiunea de *apropriere* (franceză *approprier*, latină *appropriare*), într-un sens, desemnează acțiunea de a-ți însuși un lucru (a se vedea *DEX*, p. 47). Termenul are o conotație sociologică, fiind inclus, alături de *utilizare*, în cele două componente ale proprietății. Apropierea se aplică lucrurilor asupra cărora poartă dreptul de proprietate, nu asupra dreptului însuși. Simplu spus, un lucru este apropriat atunci când un subiect poate spune: „acest lucru este al meu". Noțiunea de apropriere conține în ea ideea de *excludere* a altuia. Apropierea unui lucru de către un individ înseamnă, într-un sens, o *privare* pentru alții.

[192] În doctrină s-a subliniat că *jus utendi* nu reprezintă numai folosirea bunului de către proprietar, ci și stăpânirea lui în putere proprie și în interes propriu, ceea ce semnifică posesia bunului. Și proprietarul care stăpânește bunul are posesia lui, dar în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra bunului. Altfel spus, putem vorbi despre posesie și ca atribut al dreptului de proprietate (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 41-42).

[193] Trebuie subliniat că Evul Mediu făcea din folosința bunurilor elementul esențial al dreptului de proprietate; explicația rezidă în aceea că proprietatea nu conferea integralitatea prerogativelor sale și în special *abusus*-ul asupra bunului. În concepția creștină, pământul aparține lui Dumnezeu, care nu concedează oamenilor decât folosința prin intermediul suveranului (P. Crocq, *op. cit.* p. 191).

[194] M.-L. Mathieu-Izorche, *op. cit.*, p. 79.

posesia bunului în această calitate și, deci, în acest context, posesia este un element de drept[195].

2. *Jus fruendi*

153. Este acea prerogativă a dreptului de proprietate în temeiul căreia proprietarul poate folosi bunul în interesul său culegând inclusiv fructele[196]. *Fructus* este în primul rând dreptul proprietarului de a fructifica bunul său sau de a-l lăsa neproductiv. Așa fiind, folosința include un drept de opțiune; această opțiune conține, așadar, un drept de inacțiune. Dreptul de a nu folosi bunul, de a-l lăsa neexploatat trebuie și el inclus în acest atribut.

Din cele arătate rezultă că, atunci când un bun este pus în valoare, folosința constă în dreptul de a percepe fructele de orice fel pe care acel bun le produce. În alte cuvinte, folosința este dreptul de a culege liber veniturile acelui lucru, fie prin *acte materiale* de folosință (proprietarul îl valorifică direct, culege el însuși fructele naturale sau industriale; cules de fructe, de cereale, de struguri, ciuperci etc.), fie prin *acte juridice* (bunăoară, când percepe fructele civile dând bunul în arendă sau în chirie).

Mai rezultă că dreptul de folosință privește și dreptul de a păstra sau consuma fructele percepute, fie că este vorba de un act material de consumare sau de un act juridic de înstrăinare. Dreptul de liberă dispoziție este armonizat cu o dispensă de răspundere, deoarece titularul folosinței nu are a da socoteală de modul de utilizare a veniturilor sale[197].

3. *Jus abutendi*

154. Acest atribut conferă proprietarului dreptul de a dispune liber de bunul său. În acest atribut proprietatea se manifestă, cum s-a spus, ca o „mică suveranitate". Fără acest atribut, proprietatea nu poate exista ca drept real. Este

---

[195] S-a reținut în această analiză că posesia (*jus possidendi*) este expresia juridică a aproprierii și stăpânirii bunului care constituie obiectul dreptului de proprietate. În concepția autorului, *jus possidendi* este dreptul de a apropria și stăpâni un bun și, totodată, fundamentul tuturor celorlalte atribute ale dreptului de proprietate. Acest atribut, spre deosebire de celelalte (care se exercită intermitent și succesiv), se exercită continuu (V. Stoica, *Noțiunea juridică a dreptului de proprietate privată*, în Culegere de studii *„In Honorem* C. Bîrsan și L. Pop", *op. cit.*, p. 144-145).

[196] În doctrină s-a observat că prin expresia „a se bucura" conținută în art. 480 C. civ. legiuitorul a vrut să includă atributele posesiei și folosinței, adică *jus utendi* și *jus fruendi* (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 2; în același sens, D. Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român*, tom 3, București, 1909, p. 280).

[197] G. Cornu, *op. cit.*, p. 349.

de menționat că abia în secolul al XVI-lea puterea de dispoziție (*abusus*) devine esența proprietății.

Dreptul de dispoziție este înțeles ca dreptul de „a abuza" (*abusus*)[198] material sau juridic de un bun (cuvântul suna rău chiar și în secolul al XIX-lea, de aceea legiuitorul nu l-a întrebuințat). Stăpân pe el, proprietarul găsește în puterea de dispoziție cele mai importante mijloace de a-și satisface voința sa de dominație asupra lucrului său[199]. Astfel, această liberă dispoziție se dezvoltă pe un plan material și pe unul juridic[200].

154a. *Acte materiale.* Proprietarul, în virtutea lui *abusus*, are dreptul de a demola o construcție (mai puțin în cazul în care edificiul a fost declarat monument istoric), de a dezrădăcina un arbore, de a dărâma un zid, de a distruge recolta, de a tăia picioarele unui scaun, de a arde un anumit bun; desigur, cu excepția cazurilor în care norme prohibitive interzic distrugerea[201]; poate abandona bunul. Interesul proprietarului temperează însă frenezia lui distructivă[202].

---

[198] *Etimologie:* cuvântul latin *abusus* semnifica „utilizarea până la epuizare", „consumarea completă"; el nu desemnează abuzul de către proprietar al dreptului său, ci unul din atributele dreptului de proprietate (G. Cornu, *Vocabulaire juridique* ..., p. 8).

[199] G. Cornu, *Droit civil. Introduction. Les personnes. Les biens* ..., p. 350. În *Raport către corpul legislativ* redactat cu ocazia adoptării Codului civil francez, Treilhard scrie: „Ceea ce este important înainte de toate să se stabilească în Cod este faptul că persoanele au libera dispoziție a bunurilor care le aparțin (...). Iată valoarea și garanția proprietăților!".

[200] Față de dispozițiile art. 641 C. civ. elvețian, care stabilește că „proprietarul unui lucru are dreptul de a dispune de el liber, în limitele legii", s-a învederat că *libera dispoziție* a proprietarului este o expresie ambiguă în măsura în care poate viza atât dispoziția juridică, cât și dispoziția materială. Autorul conchide că ar trebui luat în considerare mai ales acest al doilea sens, deoarece este vorba în text despre *dispoziția asupra lucrului*, nu asupra dreptului (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 103).

[201] Distrugerea bunului înseamnă „alterarea cea mai completă a lucrului" (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 262). „Doctorii Islamului" (după cum se exprimă unii comentatori) sunt de acord în a spune că proprietarul nu trebuie să abuzeze de lucru și nici să-l distrugă. Dar este vorba doar de recomandări de ordin moral care trebuie să se impună în conștiința fiecăruia. Dreptul nu vorbește, în principiu, despre aceasta. Relativ la atributele dreptului de proprietate, unii autori orientaliști, preluând concepția europeană, susțin că *Milk*-ul reunește trei elemente: stăpânirea asupra lucrului (*milk al-rakaba*) – putere asupra substanței; deținerea sau posesia lucrului (*mulk al-yad*); puterea de dispoziție (*mulk al-tasarruf*); a se vedea L. Milliot, Fr.P. Blanc, *op. cit.*, p. 251. Alți autori arabi arată însă că „Textele nu fac o analiză a elementelor pe care le conține *Milk*-ul: *usus*, *fructus* și *abusus*. Tot ce se știe este că lucrul este pus la dispoziția unei persoane, iar aceasta poate să dispună de el după bunul plac" (a se vedea M. El Shakankiri, *op. cit.*, p. 75).

[202] G. Cornu, *op. și loc. cit.*; autorul spune că proprietatea este pentru titularul său libertate de expresie, artă de a trăi, act de creație.

154b. *Acte juridice de dispoziție.* Proprietarul are dispoziția juridică a bunului său. Puterea sa în exercitarea acestui drept culminează. Proprietarul este cel care poate după placul lui să vândă sau să dea gratuit ceea ce are (vânzare, testament, donație etc.); pot să existe proprietăți inalienabile, dar această inalienabilitate nu este niciodată perpetuă. Proprietarul poate să îndeplinească valabil, cu privire la bunul său, orice acte de dispoziție, chiar dacă nu sunt acte de înstrăinare (*nota bene:* înstrăinarea nu trebuie să se confunde cu dispoziția); bunăoară, constituirea unei ipoteci. El poate apoi să încheie orice acte juridice privind bunul său, contracte de închiriere, de întreținere și reparații, contracte de asigurare, să dea mandat pentru gestionarea bunurilor etc. De asemenea, el poate să-și dezmembreze proprietatea: poate să constituie un drept de uzufruct în profitul terțului sau să cedeze nuda proprietate reținând uzufructul etc. Anumite acte de înstrăinare nu sunt acte de dispoziție (de exemplu, vânzarea recoltelor); dar el le poate îndeplini valabil, deoarece cine poate mai mult, poate și mai puțin.

Și acest atribut presupune un aspect negativ, pentru că a refuza să înstrăinezi un bun este tot un mod de a dispune de el.

În orice caz, dreptul de dispoziție trebuie exercitat în condițiile art. 480 C. civ., adică în limitele determinate de lege. În cazul în care prin exercitarea dreptului de dispoziție titularul dreptului de proprietate aduce prejudicii drepturilor altor persoane, vom fi în prezența *abuzului de drept.* Dar asupra acestei probleme vom mai reveni.

155. *Inalienabilitatea convențională. Preliminarii*

S-a observat, din cele arătate, că din atributul dispoziției pe care proprietarul îl are asupra lucrului rezultă dreptul său de a-l înstrăina. Așadar, proprietarul este întotdeauna în drept să înstrăineze lucrul său, alienabilitatea bunurilor fiind regula generală pentru bunurile particularilor[203]. De aceea, la o primă vedere, inalienabilitatea pare incompatibilă cu proprietatea; în adevăr, fără puterea de a dispune de bunul său, proprietatea ar fi redusă la un drept de uz (posesie) și folosință, iar proprietarul la statutul de simplu posesor sau uzufructuar. Libera circulație a bunurilor constituie un principiu de ordine publică, însă legea permite unele derogări (de exemplu, limitarea liberalităților prin rezerva succesorală sau drepturile de preemțiune etc.)[204]; dar doctrina și jurisprudența au permis ca inalienabilitatea să fie și de origine conven-

[203] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 56.

[204] Adesea, în doctrina franceză s-a subliniat răul politic și economic al inalienabilităților (proprietatea „mâinii-moarte", *mainmorte*), care permitea seniorilor și unor persoane morale posesia bunurilor inalienabile. Apoi, s-a observat că introducerea în dreptul francez a *fiduciei*, inspirată din *trust*-ul dreptului anglo-saxon, cu titlu de garanție sau în vederea unei liberalități, va afecta profund principiul liberei dispoziții a proprietarului (J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 88).

țională[205]. Oricum, în toate cazurile, inalienabilitatea apare ca *o excepție* de la principiul liberei circulații a bunurilor.

În rezumat, vom reține că limitările aduse transmisibilității bunurilor pot fi impuse prin lege sau prin voința omului. Atingerile liberei transmisibilități a proprietății aduse de legiuitor sunt făcute în scop de ordine publică; acestea, nefiind acceptate de proprietar, constituie veritabile limitări ale dreptului de proprietate. Celelalte atingeri nu sunt impuse de lege, ci de voința omului: proprietarul precedent, prin voința sa, înțelege ca bunul pe care l-a alienat să nu fie înstrăinat de cel care l-a dobândit, rămânându-i deci numai acestuia proprietatea. Admisibilitatea clauzelor de inalienabilitate trebuie văzută în primul rând în principiul libertății de voință care domină materia actelor juridice civile, dar și în art. 480 C. civ. din care rezultă implicit (așa cum am arătat) că, în virtutea absolutismului dreptului de proprietate, proprietarul are și puterea de a-și autolimita dreptul[206].

156. *Clauzele de inalienabilitate* sunt stipulații prevăzute într-un act de dispoziție și care au ca obiect de a interzice dobânditorului unui bun să înstrăineze acel bun; așadar, ele prohibesc înstrăinarea unui anumit bun.

Astfel de clauze se întâlnesc rar în actele de dispoziție cu titlu oneros (bunăoară, în vânzare sau schimb). Acest lucru este explicabil dacă avem în vedere că în astfel de acte, cum dobânditorul bunului este ținut de o contraprestație, în schimbul ei el este în măsură să ceară dispunătorului ca transmisiunea să fie deplină și ca ea să nu comporte nici o restricție cu privire la dreptul de proprietate transmis. De fapt, rațiunea contractului de vânzare-cumpărare nu admite decât cu greu inserarea unei clauze de inalienabilitate în detrimentul cumpărătorului; oricum, chiar rare fiind asemenea clauze, nu sunt de neadmis în actele cu titlu oneros[207].

Domeniul predilect al clauzelor de inalienabilitate îl constituie însă actele cu titlu gratuit. Explicația rezidă, pe de o parte, în faptul că dispunătorul, lipsindu-se de dreptul său de proprietate fără nici o prestație (în bani), se află într-o poziție dominantă față de dobânditor și îi poate impune acestuia o asemenea clauză; de altă parte, clauza de inalienabilitate poate fi justificată de

---

[205] Pentru această problematică, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 239 și urm; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 36-37; iar pentru un studiu amplu și documentat, I.F. Popa, *Inalienabilitatea voluntară*, în Culegere de studii „*In Honorem* C. Bârsan și L. Pop", *op. cit.*, p. 101-124; C. Zamșa, *Clauza de inalienabilitate. Natura juridică. Opozabilitate*, în Culegere de studii „*In Honorem* C. Bîrsan și L. Pop", *op. cit.*, p. 217-229.

[206] Relația de drept dintre persoane și bunuri trebuie să încerce să se deschidă într-un „ocean de libertate, chiar dacă, fără încetare, sunt impuse limite care veghează ca generațiile prezente și viitoare să se dezvolte într-un mediu sănătos și echilibrat" (N. Reboul-Maupin, *op. cit.*, p. 114).

[207] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 199.

un interes legitim fie în interesul dispunătorului însuși, fie în interesul unui membru al familiei dispunătorului sau al unui terț (de exemplu, pentru ca veniturile realizate din bunul transmis să fie utilizate pentru plata unei rente viagere), fie chiar în interesul dobânditorului însuși (de pildă, dacă acesta ar dori să cedeze la un preț mic bunul transmis)[208].

Clauzele de inalienabilitate, dincolo de unele avantaje, pot da naștere unor inconveniente. În adevăr, ele pot fi economic nefaste și pot da loc la neîncredere, deoarece constituie o atingere gravă adusă liberei transmisibilități a drepturilor patrimoniale; ele paralizează un drept în patrimoniul titularului său[209]. Dar uneori aceste clauze pot fi contrare nu numai interesului dobânditorului care va trebui să țină în patrimoniul său un bun neproductiv și poate greu de conservat, dar și interesului general care reclamă ca bunurile să fie înstrăinate pentru ca astfel ele să fie utilizate în scopuri utile colectivității.

Inalienabilitățile antrenează totodată și *indisponibilizarea* bunurilor afectate; este vorba despre o indisponibilizare *propter rem*. De altă parte, trebuie să deosebim inalienabilitatea propriu-zisă de simpla inserare într-un act juridic a unei interdicții de înstrăinare, care poate fi doar o obligație de a nu înstrăina cu caracter personal; așa cum s-a subliniat, o astfel de stipulație nu presupune în mod obligatoriu o indisponibilizare *propter rem*[210].

157. *Evoluția clauzelor de inalienabilitate.* Problema de a ști dacă se poate insera într-un contract sau într-un testament clauze de inalienabilitate prin care să se interzică dobânditorului, donatarului sau legatarului să înstrăineze un bun pe care l-a primit a întâmpinat în prima jumătate a secolului al XIX-lea serioase opoziții. Astfel, la acea epocă, jurisprudența (franceză) a declarat aceste clauze nule, Curtea de Casație văzând în libera circulație a bunurilor „o regulă de ordine și de interes public de la care particularii nu pot deroga"[211]. Astfel de clauze erau considerate contrare însești definiției proprietății (art. 480 C. civ.), dar deopotrivă și art. 1306 C. civ., conform căruia „Pot cumpăra și vinde toți cei cărora nu le este oprit prin lege", și art. 1310 C. civ., care statuează: „Toate lucrurile care sunt în comerț pot să fie vândute, afară numai dacă vreo lege a oprit aceasta". Așadar, numai legea putea să instituie o astfel de restricție. O asemenea interpretare pare plauzibilă dacă avem în vedere că la acea epocă libera transmisibilitate a proprietății era considerată ca una din prerogativele esențiale ale proprietății, mai ales că legea (Codul civil) nu a intervenit nici pentru a admite, dar nici pentru a prohibi clauzele de

[208] Pentru unele detalii, a se vedea *infra*, nr. 272.
[209] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 200.
[210] I.F. Popa, *op. cit.*, p. 104; pentru problema interdicțiilor de înstrăinare, a se vedea și I. Popa, *Contractul de vânzare-cumpărare* ..., p. 140-142.
[211] *Apud* J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 90.

inalienabilitate; de altă parte, individualismul proprietății refuza o restrângere adusă lui *jus abutendi* al proprietarului.

În a doua jumătate a secolului al XIX-lea (mai ales în Franța), când proprietatea nu mai era privită ca un drept exclusiv al titularului, au început să fie admise clauzele de inalienabilitate, avându-se în vedere în primul rând interesele dispunătorului. Dar nu orice interes egoist al dispunătorului era luat în considerare, ci se cerea un interes serios, care însă era lăsat la aprecierea suverană a judecătorului. Totodată, pentru că inalienabilitatea constituia o atingere adusă liberei transmisibilități a bunului, jurisprudența a înțeles să o limiteze în timp, interzicând inalienabilitatea perpetuă a bunului. În consecință, s-a cristalizat concepția ca la capătul unui anumit interval de timp (variabil, după caz) și depinzând de interesul, el însuși variabil, care justifica clauza, aceasta înceta să-și producă efectele, iar bunul putea fi alienat de proprietarul său[212].

În prezent, deși Codul nostru nu prevede o reglementare a clauzei de inalienabilitate (*pactum de non alienando*), doctrina și jurisprudența noastră, aproape în unanimitate, o agreează; urmează, în mod firesc, și o consacrare legislativă[213].

---

[212] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 200; menționăm că jurisprudența conturată în Franța în sensul admiterii clauzei de inalienabilitate a fost reluată, aproape integral, de Legea nr. 71-526 din 3 iulie 1971, care în art. 900-1 statuează: „Clauzele de inalienabilitate care afectează un bun donat sau transmis prin legat nu sunt valabile decât dacă sunt temporare și justificate de un interes serios și legitim. Dar și în acest caz donatarul sau legatarul poate fi autorizat judiciar să dispună de bun dacă interesul care a justificat clauza a dispărut sau a apărut un interes mai important de protejat", iar Codul civil al provinciei Quebec spune în art. 1212: „Restricția exercitării dreptului de a dispune de un bun nu poate fi stipulată decât prin donație sau testament. Această stipulație nu este valabilă decât dacă este temporară și justificată de un interes serios și legitim"; și de această dată, legiuitorul din Quebec este influențat de cel francez. Menționăm, de altă parte, că dreptul spaniol se caracterizează printr-o fermă dezaprobare a prohibițiilor voluntare de a dispune, a proprietății inalienabile; aceasta, cu scopul de a înlesni, în primul rând, circulația terenurilor. Totuși, Codul civil admite asemenea prohibiții testamentare, dar afirmă expres că dispozițiile care conțin prohibiții perpetue de înstrăinare sau temporare care depășesc limitele prevăzute de art. 781 C. civ. spaniol sunt lovite de nulitate. Majoritatea doctrinei este de acord în a afirma că inalienabilitățile testamentare de a dispune trebuie să se întemeieze pe o justă cauză sau pe un interes legitim (a se vedea C. Lasarte, *Curso de derecho civil patrimonial*, Editorial Tecnos, Madrid, 2001, p. 182).

[213] Proiectul noului Cod civil reglementează clauza de inalienabilitate în art. 485-488, în Secțiunea a III-a intitulată „Îngrădiri convenționale", statuând că: „Proprietarul poate să consimtă la limitarea dreptului său prin acte juridice dacă nu încalcă ordinea publică și bunele moravuri" (art. 485) și că: „Prin convenție sau testament se poate interzice înstrăinarea unui bun, însă numai pe durata pentru care există un interes serios și legitim" [art. 486 alin. (1)], iar „Clauza de inalienabilitate este subînțeleasă în convențiile din care se naște obligația de a transmite în viitor proprietatea către o persoană determinată sau determinabilă" [art. 486 alin. (3)].

158. *Condițiile de validitate a clauzei de inalienabilitate.* O asemenea clauză nu va fi valabilă decât dacă ea este *temporară și justificată de un interes serios și legitim.* Așadar, cel care se va prevala de o clauză de inalienabilitate va trebui să justifice un interes serios, care poate consta în interesul dispunătorului (de exemplu, dorința de a asigura menținerea bunului în familie), în interesul beneficiarului (de pildă, împotriva lipsei sale de experiență) sau chiar în interesul unui terț (de exemplu, pentru a garanta o rentă viageră unui credirentier); interesul poate fi unul material sau moral, aprecierea aparținând instanței. În toate cazurile, judecătorul are o putere de control pentru a determina care este interesul care prevalează între dispunător și dobânditor. Dar puterea de control se întinde și cu privire la interesul general, în cazul în care clauza tinde a fi perpetuă. În ce privește caracterul temporar al clauzei, s-a admis în jurisprudență că această condiție este îndeplinită dacă limita a fost fixată la viața donatarului; dar, cum s-a subliniat, în realitate această durată va fi apreciată conform împrejurărilor proprii fiecărei spețe[214].

În jurisprudența noastră, dar și în doctrină, s-a apreciat că o clauză de inalienabilitate poate fi și perpetuă dacă se pune în discuție un interes comun, cum ar fi cazul unei fundații, pentru ca astfel donațiile făcute să nu fie deturnate de la scopul lor inițial[215]; desigur, va exista întotdeauna posibilitatea revizuirii acestei clauze și a ridicării ei în cazul în care interesul avut în vedere la instituirea ei a dispărut.

159. *Sancțiunea nerespectării clauzei de inalienabilitate.* Există o dificultate în a stabili care este sancțiunea incidentă în materie. În opinia noastră, în cazul nerespectării acestei clauze, sancțiunea care operează este nu nulitatea

---

[214] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 202.

[215] A se vedea, pentru detalii, C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 57; Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale ...*, *op. cit.*, p. 52; P. Perju, *Probleme de drept civil și procesual civil din jurisprudența Tribunalului Județean Suceava*, în Dreptul nr. 4/1993, p. 51; I.F. Popa, *op. cit.*, p. 109; autorul citează mai multe soluții favorabile din practica noastră de la sfârșitul secolului al XIX-lea.

În dreptul musulman, fundația (*Wakf* sau *Halbous*) reprezintă o categorie intermediară de bunuri; sunt așa-numitele bunuri de mână moartă (inalienabile). A constitui un *Wakf* înseamnă a scoate un bun din domeniul proprietății private și a-l împiedica să reintre în acest domeniu, destinându-i uzufructul săracilor sau unui scop determinat de binefacere sau de interes public. În alte cuvinte, *Halbous*-ul este o donație a unui uzufruct făcută perpetuu în profitul săracilor, unor scopuri religioase sau de utilitate generală; bunul este inalienabil pentru a asigura atribuirea fructelor beneficiarilor. Atunci când beneficiarul nu este determinat, cum este cazul săracilor, jurisconsulții Islamului spun că *Wakf*-ul este făcut în profitul lui Dumnezeu; dar, chiar mai mult, jurisconsulții hanefiți spun că proprietarul acestui bun *Wakf* ar fi Dumnezeu însuși și că el ar avea astfel un loc în viața dreptului (M. El Shakankiri, *op. cit.*, p. 82).

actului, ci rezoluțiunea sa, respectiv revocarea actului juridic încheiat[216]. În adevăr, vom observa că un bun lovit de inalienabilitate convențională nu este totuși un bun în afara comerțului, pentru că numai ordinea publică poate declara un bun în afara circuitului civil (inalienabilitate legală). Așa fiind, faptul ca un bun să nu fie lovit de inalienabilitate convențională nu este o condiție de validitate a unei convenții translative de proprietate, convenția fiind valabilă chiar dacă înstrăinătorul nu a respectat o asemenea clauză de inalienabilitate. Așadar, neconformându-se acesteia, el nu respectă o obligație contractuală pe care și-a asumat-o și, pe cale de consecință, se va expune fie rezoluțiunii contractului în virtutea căruia proprietatea bunului i-a fost transmisă, fie la daune-interese în repararea prejudiciului cauzat ca urmare a neexecutării obligației sale. Rezoluțiunea va opera retroactiv și va fi cerută de creditor sau de moștenitorii săi[217].

Evident, dacă actul de înstrăinare a fost încheiat cu nerespectarea art. 5 C. civ., fiind contrar ordinii publice și bunelor moravuri, el va fi lovit de nulitate absolută.

În materie de *bunuri mobile*, în cazul în care clauza de inalienabilitate se referă la un astfel de bun, terțul dobânditor care este de bună-credință și nu a cunoscut clauza va fi protejat de art. 1909 C. civ., rămânând astfel proprietarul bunului.

O chestiune importantă este aceea de a ști dacă rezoluțiunea actului juridic antrenează dispariția dreptului terțului dobânditor. Un răspuns afirmativ ar fi posibil în conformitate cu regula *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*. Cu toate acestea, dacă este vorba despre un bun imobil și clauza nu a fost supusă formalităților de publicitate, terțul dobânditor va fi protejat dacă nu a cunoscut-o, la fel ca în cazul în care el este de bună-credință și se transmite un bun mobil (art. 1909 C. civ.). În cazul în care el este de rea-credință și clauza a fost *notată* în cartea funciară, se va aplica regula *resoluto jure dantis*, iar bunul transmis se va întoarce la înstrăinătorul originar sau la moștenitorii săi. Nu ar fi deci vorba despre o nulitate a actului juridic care să aibă ca efect

---

[216] În același sens, V. Stoica, *op. cit.*, p. 239; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 37, iar în sens contrar, I.F. Popa, *op. cit.*, p. 104, care acreditează teza nulității relative.

[217] Totuși, Curtea de Casație franceză (Civ. 1e, 13 avril 1992) a considerat că, în cazul nerespectării clauzei, beneficiarul acesteia ar putea cere nulitatea înstrăinării, dar nu nulitatea înstrăinării inițiale (care conținea clauza de înstrăinare), ci nulitatea înstrăinării subsecvente, în profitul terțului dobânditor. Aceeași jurisdicție a mai stabilit, pe bună dreptate, că ar fi absurd să se declare admisibilă acțiunea în nulitate a înstrăinării atunci când perioada de inalienabilitate a ajuns la termen; de asemenea, că moartea beneficiarului sarcinii unei rente viagere dintr-o donație pune capăt inalienabilității, aceasta nefiind transmisibilă moștenitorilor (*apud* Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 205). Proiectul noului Cod civil reține și el nulitatea relativă în termenii următori: „Actul de înstrăinare încheiat cu nerespectarea clauzei este anulabil la cererea persoanei în interesul căreia s-a stipulat inalienabilitatea".

reîntoarcerea bunului în patrimoniul înstrăinătorului care nu a respectat clauza de inalienabilitate (deşi recunoaştem că uneori ar exista acest interes)[218].

160. *Condiţii de opozabilitate.* Pentru terţii interesaţi să dobândească un drept real asupra unui bun lovit de o inalienabilitate convenţională este important de a cunoaşte dacă acel bun este alienabil sau nu de către proprietarul său[219]. În categoria terţilor trebuie însă incluşi şi creditorii ipotecari asupra bunului inalienabil[220]. În adevăr, noţiunea de clauză de inalienabilitate nu presupune numai prohibirea actelor clasice de dispoziţie (vânzare, donaţie etc.), dar şi orice alt act de dispoziţie care ar putea avea drept consecinţă o înstrăinare, aşa cum este ipoteca şi gajul[221]. În alte cuvinte, pe toată durata existenţei clauzei, bunul grevat de inalienabilitate nu poate face obiectul executării silite (deşi în jurisprudenţa franceză binomul *inalienabilitate-insesizabilitate* nu a fost lipsit de critici). Aceasta, deoarece, aşa cum am arătat, inalienabilitatea are drept consecinţă insesizabilitatea bunului pentru orice datorie contractată anterior sau pe durata inalienabilităţii. Mai mult, este de admis înscrierea unei ipoteci, deoarece executarea nu va fi posibilă câtă vreme clauza va fi în vigoare[222].

Notarea clauzei de inalienabilitate se va face în baza Legii nr. 7/1996 şi a art. 42 alin. (2) lit. h) din Regulament, care se referă la „interdicţia de înstrăi-

---

[218] În acest sens, a se vedea Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 205.

[219] De aceea, este binevenită dispoziţia art. 487 din Proiectul noului Cod civil, care în alin. (1) statuează: „Pentru opozabilitate, clauza de inalienabilitate trebuie supusă formalităţilor de publicitate prevăzute de lege, dacă este cazul". Ar trebui poate să se prevadă expres în Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară publicarea obligatorie a actelor cu titlu oneros, ca şi a actelor cu titlu gratuit, precum şi a actelor de dispoziţie testamentare care au ca obiect clauze de inalienabilitate.

[220] În doctrină s-a arătat, pe bună dreptate, că în categoria terţilor trebuie incluşi creditorii stipulantului clauzei, creditorii chirografari şi terţul achizitor al bunului (C. Zamşa, *op. cit.*, p. 222). S-a mai propus *de lege ferenda* reglementarea în mod expres a efectelor clauzei de inalienabilitate atât faţă de creditorii chirografari ai stipulantului, cât şi faţă de creditorii chirografari ai dobânditorului bunului (M. Nicolae, *Tratat ...*, vol. II, p. 558-559). Autorul apreciază corect că, atâta vreme cât clauza de inalienabilitate a fost instituită pentru motive serioase şi legitime, ea este opozabilă creditorilor chirografari ai dobânditorului imobilului, indiferent de naşterea creanţei lor (*ibidem*).

[221] Cum s-a spus: „Nu ar servi la nimic să se prohibească o înstrăinare imobiliară dacă interdicţia ar putea fi ştearsă prin îndeplinirea unui act care ar conduce la o înstrăinare în viitor" (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 204).

[222] A se vedea Curtea de Casaţie franceză: Civ. 1e, 9 octobre 1985; Civ. 1e, 15 janvier 1994; Civ. 1e, 18 février 2000, în J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 91-92.

nare sau grevare a imobilului, precum și modalitățile interdicției de strămutare sau grevare"[223].

161. *Ridicarea clauzei de inalienabilitate.* Chiar și în lipsa unui text legal în acest sens și chiar și atunci când inalienabilitatea apare temporară și justificată de un interes serios și legitim, apreciem că la cererea părții interesate instanța va putea dispune ridicarea clauzei, dacă interesul care a justificat-o a dispărut sau dacă a intervenit un interes superior. Bunăoară, dispariția interesului serios și legitim al donatorului poate autoriza judecătorul să permită donatarului să dispună de bunul respectiv, dar această statuare nu afectează validitatea intrinsecă a clauzei de inalienabilitate; interesul mai important trebuie să rezulte din circumstanțe noi. Oricum, instanța va aprecia de la caz la caz interesele concurente.

Creditorii gratificatului nu vor putea cere revizuirea clauzei de inalienabilitate; o astfel de cerere nu poate fi primită, chiar dacă interesele lor coincid cu interesele debitorului de a se elibera de datorie[224]. Totuși, așa cum este normal, în cazul unei înțelegeri frauduloase între donator și donatar, acțiunea oblică devine admisibilă.

Desigur, clauza de inalienabilitate va putea fi ridicată prin renunțarea la ea de către stipulant[225].

---

[223] A se vedea Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară (M. Of. nr. 1049 din 29 decembrie 2006); pentru condițiile notării, a se vedea D.M. Cosma, *op. cit.*, p. 198-206.

[224] S-a susținut că un asemenea demers ar trebui admis, deoarece ar avea avantajul unei mai mici rigidități; de altă parte, că în actele cu titlu oneros care sunt mult mai eliberate de considerații personale de ordin moral și familial inerente donației, revizuirea clauzei de inalienabilitate cerută de creditori ar putea avea sorți de izbândă (J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 94).

[225] Pentru incidența clauzelor de inalienabilitate în dreptul comercial, a se vedea St.D. Cărpenaru, Gh. Piperea, C. Predoiu, *Societățile comerciale*, Ed. All Beck, București, 2002, p. 224; I. Turcu, *Teoria și practica dreptului comercial român*, Ed. Lumina Lex, București, 1998, p. 446 și urm. Dar prezența lor o întâlnim și în materia garanțiilor reale mobiliare (Titlul VI din Legea nr. 99/1999 privind unele măsuri pentru accelerarea reformei economice); pentru detalii, a se vedea G. Boroi, D. Boroi, *op. cit.*, p. 129 și urm.; C.I. Stoica, R.A. Rizoiu (I), *Considerații teoretice și practice asupra regimului juridic aplicabil garanțiilor reale mobiliare în materie comercială*, în R.D.C. nr. 1/2001, p. 47 și urm; I. Schiau, în I. Schiau, T. Prescure, *Legea societăților comerciale nr. 31/1990. Analize și comentarii pe articole*, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 599-603.

§8. Delimitarea materială a proprietății

162. Delimitarea materială a proprietății interesează toate bunurile: mobile și imobile. Evident, numai bunurile corporale sunt susceptibile de o asemenea delimitare, nu și cele incorporale. Dacă cu privire la bunurile mobile această individualizare nu ridică probleme deosebite, ea comportă unele dificultăți în ce privește imobilele.

Delimitarea imobilelor (terenuri) nu se reduce numai la o anumită suprafață, ci presupune reprezentarea în spațiu a volumului pe care terenul (imobilul) îl are pe o parcelă de pământ. În raport cu evoluția dreptului imobiliar, delimitarea proprietății are trei dimensiuni, și anume: ea presupune delimitarea suprafeței pe sol, a înălțimii (a suprasolului sau a spațiului aerian) și a adâncimii (a subsolului)[226]. Articolul 489 C. civ. statuează: „Proprietatea pământului cuprinde în sine proprietatea suprafeței și a subfeței lui"[227]. Textul de lege citat exprimă puterea proprietarului care se exercită asupra volumului situat deasupra și dedesubtul terenului. În această calitate, proprietarul solului poate dispune de dreptul său asupra volumului care se întinde pe verticală (deasupra și în subsol). Dar această putere a proprietarului poate fi limitată și chiar desființată în numele interesului general, fie că este vorba de partea de deasupra solului, fie de cea de dedesubt, după cum precizează imediat articolele următoare (art. 490, art. 491 C. civ.). În epoca modernă, societatea este interesată (dacă nu cumva îngrijorată) de resursele și bogățiile aflate pe sol, în subsol și deasupra solului. De aceea, tendința legiuitorului este de a limita prerogativele proprietății individuale legate de acestea.

O precizare este importantă: proprietatea solului presupune, în mod firesc, pe cea de deasupra și pe cea de dedesubt, în înălțimea și adâncimea *utile* exercitării acestui drept (o putem numi „forța de atracție a solului").

Menționăm că unii autori tratează suprafața terenului, spațiul de deasupra lui, subsolul și terenurile cu ape sub titlul de *limite materiale* ale dreptului de proprietate. O asemenea abordare nu este greșită, deoarece deli-

---

[226] Prin *teren*, după cum s-a arătat, vom înțelege „atât solul, cât și subsolul, adică atât partea exterioară, partea de suprafață, cât și partea interioară a solului, adică străfundul pământului" (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 118).

[227] Codul civil francez în art. 552 alin. (1), stabilește: *„La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous"* (*Code civil. Textes, jurisprudence, annotations*, Dalloz, Paris, 2006). Acest text reproduce art. 187 al Cutumei de Paris.

După cum s-a spus, acest text dă proprietății solului o dimensiune infinită în spațiu: „din inima pământului până la cer" (Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 114). În Proiectul noului Cod civil, art. 489 stabilește: „Dreptul de proprietate asupra unui teren se extinde asupra coloanei de aer aflată deasupra sa și asupra subsolului, în limitele prevăzute de lege"; acest text de lege este mai precis.

mitarea materială a proprietății implică și astfel de limite; totuși, în concepția noastră, delimitarea materială trebuie să preceadă restricțiile proprietății.

1. Delimitarea suprafeței

163. *Scurt istoric.* Populațiile Greciei și Italiei încă din cele mai vechi timpuri cunoșteau îngrădirile. În adevăr, pentru ca vatra sacră să fie păstrată, împrejurul ei, la oarecare distanță, trebuie să existe o îngrădire (zid de piatră, gard viu, gard de scânduri etc.). Această îngrădire era considerată sacră. Îngrădirea (care la greci se numea *herkos*, iar la latini *hectum*) era emblema cea mai sigură, semnul cel mai de netăgăduit al dreptului de proprietate[228]. Înlăuntrul împrejmuirii familia își are casa, turmele etc.

Terenurile din câmp aveau și ele o împrejmuire prin care se făcea delimitarea față de domeniile altor familii; ele reprezentau o fâșie de pământ de câțiva pași lățime ce trebuia să rămână necultivată. Și acest spațiu era sacru, iar legea romană îl declara imprescriptibil. În anumite zile ale anului, tatăl familiei înconjura câmpul său mânând din urmă animalele sortite sacrificiului, cântând imnuri și aducând jertfe[229]. Pe această linie de demarcație, din loc în loc, omul așeza câteva pietre mari sau câteva trunchiuri de arbori care se numeau *termes*. După ce terma era așezată în pământ după niște rituri, nici o putere din lume nu o putea muta din loc; trebuia să rămână în același loc în eternitate; *termes* reprezenta totodată inviolabilitatea proprietății[230].

Pentru a încălca domeniul unei familii trebuia să răstorni din loc o piatră de hotar; dar această piatră de hotar era un zeu, de aceea pedeapsa era îngrozitoare; blestemul: „omul ce a făcut astfel și boii săi să fie dați zeilor infernului"[231].

164. Proprietatea împarte pământul în nenumărate patrulatere (o fotografie din avion sau satelit demonstrează acest lucru) care fiecare constituie un imobil, o entitate autonomă[232]. Adesea. el este traversat de ape care au un alt regim juridic.

---

[228] F. de Coulange, *op. cit.*, p. 93.

[229] *Ibidem.*

[230] Pentru religie și ritual, a se vedea M. Segalen (sub direcția), *Etnologie. Concepte și arii culturale*, Ed. Amacord, Timișoara, 2004, p. 45-67.

[231] Legea etruscă stabilea: „Cel ce va atinge sau va muta din loc o piatră de hotar va fi condamnat de către zei; casa sa va dispărea, neamul i se va stinge; pământul nu-i va mai da roade; grindina, rugina grâului, arșițele îi vor distruge recoltele; membrele vinovatului se vor acoperi de bube și vor cădea sleite" (F. De Coulange, *op. cit.*, p. 99).

[232] Deoarece proprietatea imobiliară poartă asupra unei fracțiuni din teritoriu, ea implică o anumită suveranitate a proprietarului ale cărui drepturi sunt în mod obligatoriu râvnite din cauza utilităților pe care le oferă. Aceasta explică tentativele de apropriere și de

Delimitarea proprietăților funciare la suprafață se face prin *grănițuire*[233]. Ea este operațiunea care constă în a determina linia despărțitoare între două fonduri vecine prin semne materiale care se numesc *borne*. Existența construcțiilor pe proprietățile învecinate nu face imposibilă grănițuirea; dacă însă aceste construcții se ating, delimitarea în acest caz se face prin zidurile lor. Grănițuirea presupune, deci, o *operațiune juridică* de delimitare a proprietăților vecine, urmată de o *operațiune materială* de implântare a unor semne (borne) stabile și aparente care materializează linia despărțitoare pe teren; acestea sunt „martorii" permanenți ai demarcației.

Legea statuează că fiecare proprietar are dreptul imprescriptibil de a-și obliga vecinii să participe la această operațiune (art. 584 C. civ.) cu scopul ca granițele imobilului – fiind fixate în contradictoriu cu ei – să le fie opozabile pe viitor. Grănițuirea este facultativă[234]. Ea este considerată un simplu act de administrare[235].

Ea poate fi făcută în *mod amiabil* dacă părțile cad de acord în acest sens, printr-un proces-verbal de grănițuire (hotărnicie). În caz contrar, în lipsa acestui acord, ea se realizează în justiție; este, deci, vorba despre o *grănițuire judiciară*. Delimitarea este făcută de instanța de judecată sesizată cu o acțiune în grănițuire de către unul dintre vecini; statuarea instanței se face, de regulă, după efectuarea unei expertize.

Grănițuirea judiciară este cârmuită de două reguli:

– delimitarea este declarativă de drepturi. Fiecare parte trebuie să facă dovada dreptului său; până la proba contrară, posesia poate să presupună proprietatea;

– delimitarea, odată făcută, este definitivă; ea nu mai poate fi schimbată decât prin acordul părților. Totuși, hotărârea judecătorească dată asupra liniei despărțitoare nu are autoritate de lucru judecat asupra proprietății.

Îngrădirea poate fi privită și ea ca o modalitate de delimitare a proprietăților funciare; totuși, ea este mai mult un mijloc de apărare a imobilului, o consecință a individualismului proprietății funciare[236]. Art. 585 C. civ. proclamă: „Tot proprietarul își poate îngrădi proprietatea, afară de excepția ce se face la art. 616". Îngrădirea este un *drept* și uneori chiar o *obligație* pentru pro-

---

încălcare pe care le suscită proprietatea imobiliară, atât din partea puterii publice, cât și a particularilor, vecini, creditori sau terți (J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 167).

[233] Pentru acțiunea în grănițuire, a se vedea *infra*, nr. 409-412.

[234] Legea obligă proprietarii să delimiteze proprietatea forestieră potrivit actelor de proprietate și să mențină în stare corespunzătoare semnele de hotar [art. 17 lit. i) C. silvic].

[235] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 271.

[236] Îngrădirea are ca fundament și inviolabilitatea domiciliului și dreptul la respectarea vieții private; aceeași concepție geografică justifică existența servituții de vedere, adică respectarea distanțelor pentru a deschide ferestre asupra unei proprietăți vecine.

prietar, de a ridica la granițele proprietății sale o îngrădire (împrejmuire); regimul ei juridic este reglementat prin lege; acest drept este imprescriptibil[237].

Astăzi, acest drept pare natural, dar odinioară practicile feudale obligau proprietarii să-și lase terenurile deschise pentru vânătorile senioriale sau regale ori pentru păşunatul turmelor de vite[238]. Sfârșitul secolului al XX-lea aduce tehnici noi, uneori sofisticate, pentru apărarea imobilului. În locul zidurilor și gardurilor străjuite de câini de pază, a apărut securizarea electronică pentru care se cheltuiesc adesea sume importante; ea pune în discuție probleme juridice inedite: până unde poate merge inviolabilitatea domiciliului? Intruşii inocenți nu trebuie apărați?

Precizăm că, potrivit art. 29 din Legea nr. 85/2003 (Legea minelor): „Rocile utilizabile în construcții, turba și apele minerale, situate pe suprafețele de teren aflate în proprietatea persoanelor fizice, pot fi folosite de către proprietarul suprafeței numai dacă nu fac obiectul unei concesiuni existente și numai pentru nevoile proprii, fără drept de comercializare. Folosirea este scutită de plata taxelor și a redevențelor legale, cu condiția încunoștințării autorității competente prin organele sale teritoriale".

2. Suprasolul

165. Din interpretarea strictă a art. 489 C. civ. rezultă că dreptul proprietarului solului se întinde asupra volumului situat pe verticala terenului său, în principiu, fără limită. Aceasta îl îndreptățește pe proprietar să-l ocupe cu construcții și plantații și să se opună intruziunii terților, fără a avea de dovedit vreun prejudiciu; altminteri, în lipsă de a dispune de spațiul aerian, dreptul de proprietate ar fi iluzoriu. În mod practic, dreptul la spațiul de deasupra solului se reduce la ceea ce este *util* exploatării.

Proprietarul solului poate să se opună ca pe proprietatea sa să se întindă ieșinduri ale construcțiilor sau plantațiilor de pe fondul vecin (art. 608, art. 612 C. civ.). De aceea, el îl poate obliga pe vecinul său să taie ramurile arborilor sau arbuștilor care se întind deasupra solului său și poate tăia singur rădăcinile care înaintează pe fondul său.

---

[237] Pentru coproprietatea despărțiturilor între două imobile (zidul, șanțul, gardul), a se vedea *infra*, nr. 295-304.

[238] În obștea devălmașă, puterea de stăpânire a unui devălmaș asupra unei părți de moșie care i se cuvenea se făcea la munte prin *curățatul cu securea*, când locul se alegea prin cât putea curăța cu securea în pădure jur-împrejur preț de o săptămână, iar la șes prin *aruncatul cu securea*, adică atât cât putea arunca cu securea jur-împrejur preț de o zi; acestea erau unități de măsură ritual juridică a capacității de posesie individuală. Locul astfel ales era *hotărnicit*, adică marcat cu semne de hotar: arbori, pietre, stâlpi, movile etc. (R. Vulcănescu, *op. cit.*, p. 75).

Proprietatea solului, în mod excepțional, poate fi separată de cea a volumului de deasupra; de pildă, constituirea unui drept de superficie în favoarea unui terț care construiește sau plantează etc. În marile orașe, terenul este puțin și scump, dar spațiul aerian vertical aproape nelimitat[239].

Avioanele au liberă trecere pe deasupra proprietăților private sub dubla condiție de a nu împiedica exercitarea drepturilor proprietarilor și de a repara eventualele pagube cauzate de survolul lor. Navigația aeriană nu este posibilă decât sacrificând drepturile proprietarului asupra spațiului aerian, mai ales în preajma aerodromurilor[240].

De altă parte, sunt numeroase restricțiile reglementate de legislația urbanismului și construcțiilor, a transportului și distribuției energiei electrice, a transmisiunilor telefonice, telegrafice, herziene etc.; toate acestea au creat un mare număr de servituți asupra solului și a părții de deasupra lui. De exemplu, art. 102 din Legea nr. 18/1991 statuează că liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuție a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze etc. se vor amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicare. Așadar, regula stabilită de art. 489 C. civ., conform căreia proprietarul solului este și proprietarul spațiului de deasupra, nu are decât valoarea unei prezumții simple, care poate fi răsturnată.

3. Subsolul

166. Proprietarul solului, cu excepția unor convenții sau constituirii de drepturi reale, este în principiu și proprietarul subsolului[241]. El poate face –

---

[239] J.L. Bergel, *op. cit.*, p. 36.

[240] Potrivit art. 6 C. aerian civil (republicat), *spațiul aerian național* reprezintă coloana de aer situată deasupra teritoriului de suveranitate a României, până la limita inferioară a spațiului extraatmosferic; acesta face obiectul proprietății publice, iar potrivit O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, atmosfera reprezintă masa de aer care înconjoară suprafața terestră, incluzând și stratul protector de ozon.

[241] În ultimele secole ale monarhiei franceze, regimul minelor a încercat să concilieze drepturile proprietarului funciar cu cele ale statului, cele ale seniorului și, de asemenea, cu cele ale concesionarului, personaj în curs de apariție. Revoluția, după ce a abolit drepturile senioriale, a tins să afirme că statul nu ar fi proprietarul minelor și că el nu avea asupra lor decât o putere administrativă. Legea din 12 iulie 1791, în art. 1, statua: „Minele sunt la dispoziția națiunii numai în sensul că zăcămintele nu vor putea fi exploatate decât cu consimțământul său și sub supravegherea sa". În 1804, această lege a fost cea care a constituit legislația minieră cuprinsă în art. 552 alin. (3) C. civ. francez. Legea din 19 septembrie 1919 a pregătit reintrarea în scenă a statului; astfel, concesiunile acordate de stat au încetat să mai fie perpetue, iar mina, după 99 de ani maxim, trebuia să-i fie returnată gratuit. Dar această lege era inaplicabilă concesiunilor în curs; de aceea, numai în 1946, prin

potrivit art. 491 C. civ. – „sub fața pământului toate construcțiile și săpăturile ce găsește de cuviință și trage din ele toate foloasele ce acestea ar produce". Teoretic, proprietatea subsolului s-ar întinde până în centrul pământului. Ea poartă asupra oricăror lucruri îngropate, cu excepția *tezaurelor*, cum ar fi apele subterane, cariere, zăcăminte; de asemenea, *tezaurul* prevăzut de art. 45 din Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, care se referă la bunurile arheologice, epigrafice, numismatice, paleontologice sau geologice. Proprietarul solului, fără a dovedi vreun prejudiciu, poate să se opună intruziunii unui terț în subsolul său. Totuși, art. 491 C. civ. reține limitările asupra dreptului subsolului care rezultă din modificările prescrise de legi și regulamente privitoare la mine, precum și de legile și regulamentele administrative[242].

166a. În ce privește *regimul minelor*, s-au confruntat trei sisteme: *sistemul accesiunii*, potrivit căruia proprietatea minieră aparține proprietarului solului, deoarece prin accesiune acesta este și proprietarul subfeței, adică al subsolului; *sistemul libertății miniere*, potrivit căruia zăcământul minier este un *res nullius*, adică un lucru care nu aparține cuiva și de aceea se recunoaște oricui dreptul de a face cercetări pe orice proprietate; se acordă descoperitorului un drept de preferință în exploatarea zăcământului; *sistemul domenialității*, în care proprietatea minelor aparține statului. Așadar, în acest sistem, proprietatea minieră este distinctă de aceea a suprafeței. Proprietarului suprafeței i se recunoaște cel mult un drept de redevență asupra venitului net rezultat din exploatare. Acest al treilea sistem a devenit prioritar, cu motivarea că bogățiile miniere trebuie exploatate în folosul colectivității, cu atât mai mult cu cât proprietarul suprafeței nu are vreun merit în crearea lor, ele fiind un dar al naturii care trebuie să profite tuturor[243].

166b. Potrivit art. 1 din Legea minelor nr. 85/2003, *resursele minerale* (cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și dispersate, sărurile haloide, pietrele prețioase

---

intermediul naționalizărilor, s-a consacrat un nou drept de proprietate al statului asupra subsolului (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 249-250).

Pentru regimul minelor instituit la noi în țară prin Legea din 1895, Legea din 1924 și Legea din 1937, a se vedea G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 404-413.

[242] Bunăoară, art. 47 din Legea nr. 182/2000 stabilește că cercetările arheologice efectuate pe terenurile proprietate privată aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau cultelor religioase se fac numai cu acordul proprietarului și, după caz, al șefului cultului. Dacă proprietarul nu-și dă acordul, el poate fi obligat prin instanța judecătorească în acest sens, la cererea autorităților publice. Proprietarul terenului va putea însă să negocieze un termen maxim pentru efectuarea lucrărilor și să primească despăgubiri.

[243] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 401-402.

și semipreţioase, rocile bituminoase etc.) situate pe teritoriul și în subsolul țării și al platoului continental, în zona economică a României din Marea Neagră, fac obiectul exclusiv al proprietății publice și aparţin statului român. Așa cum vom mai observa pe parcurs, prin revizuirea Constituției, potrivit art. 136 alin. (3), numai *bogățiile de interes public* ale subsolului constituie obiectul exclusiv al proprietății publice.

Resursele minerale se valorifică prin activităţi miniere care se concesionează persoanelor juridice române sau străine ori se dau în administrare instituțiilor publice de către autoritatea competentă[244]. Dreptul de folosință a terenurilor necesare efectuării activităților miniere se dobândește prin: vânzarea-cumpărarea terenurilor la prețul convenit între părți; prin schimbul de terenuri; prin închirierea terenului pe durată determinată; prin exproprierea pentru cauză de utilitate publică; concesionarea terenurilor; asocierea dintre proprietarul terenului și titularul de licență ori prin alte proceduri prevăzute de lege (art. 6 din Legea minelor). Dreptul de proprietate asupra terenului nu conferă dreptul de preemțiune asupra concesionării sau dării în administrare a activităților miniere.

Trebuie subliniat că sunt strict interzise activitățile miniere pe terenurile pe care sunt amplasate monumente istorice, culturale, religioase, situri arheologice de interes deosebit, rezervații naturale, zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale surselor de alimentare cu apă, precum și instituirea dreptului de servitute pentru activități miniere.

Ca și proprietatea de deasupra solului, și proprietatea subsolului poate fi detașată de sol și poate aparține unui terț în virtutea unei convenții (mai puțin dreptul rezervat statului).

4. Proprietatea apelor

167. Constituția, în art. 136 alin. (3), prevede că apele cu potențialul energetic valorificabil, de interes național și marea teritorială fac obiectul exclusiv al proprietății publice. Aparţin domeniului public apele de suprafață cu albiile lor minore cu lungimi mai mari de 5 km și cu bazine hidrografice care depășesc suprafața de 10 kmp, malurile și cuvetele lacurilor, precum și

[244] *Concesiunea minieră* reprezintă operațiunea juridică prin care statul, reprezentat de autoritatea competentă (Agenția Națională pentru Resurse Minerale) în calitate de concedent, transmite pentru o perioadă determinată unei persoane, în calitate de concesionar, dreptul și obligația de a executa, pe risc și cheltuială proprie, activități miniere având ca obiect resursele minerale, în schimbul unei redevențe miniere pentru exploatare și al unei taxe pe activitatea de prospecțiune, explorare și exploatare a resurselor minerale. *Redevența minieră* este suma datorată bugetului de stat de către titular pentru concesionarea/administrarea activităților de exploatare a resurselor minerale, bunuri ale domeniului public al statului (a se vedea art. 3 pct. 8, respectiv pct. 31 din Legea minelor).

apele subterane, apele maritime interioare, faleza și plaja mării cu bogățiile lor naturale și potențialul energetic valorificabil, marea teritorială și fundul apelor maritime [art. 3 alin. (1) din Legea nr. 107/1996, Legea apelor[245]]. Apele din domeniul public sunt date în administrarea Regiei Autonome „Apele Române" de către Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, în condițiile legii.

Albiile minore cu lungimi mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice care nu depășesc suprafața de 10 kmp, pe care apele nu curg permanent, aparțin deținătorilor, cu orice titlu, ai terenurilor pe care se formează sau curg[246]. De asemenea, insulele care nu sunt în legătură cu terenurile cu mal la nivelul mediu al apei aparțin proprietarului albiei apei [art. 3 alin. (3) din Legea apelor].

Apa care nu are caracterul unei ape curgătoare este considerată un accesoriu al terenului pe care îl acoperă. Așa, de pildă, apa de ploaie aparține proprietarul terenului pe care cade; de asemenea sunt accesoriul fondului pe care se găsesc apa din fântâni, apa din iazuri, din lacurile nesărate care nu comunică cu marea și nu sunt constituite prin barajul unui curs de apă. Solul scufundat în ape, ca și apele însele aparțin proprietarilor riverani. Proprietarul lacurilor și iazurilor păstrează întotdeauna terenul pe care îl acoperă apa, chiar și atunci când apa va dispărea[247]. Evident, proprietarul iazului nu dobândește proprietatea terenurilor riverane pe care apa, în creștere, le va acoperi. În acest sens, art. 497 C. civ. stabilește că proprietarul iazului nu câștigă nici un drept asupra pământului riveran ce se acoperă cu apa iazului când urmează vărsături extraordinare.

Iazurile și lacurile care comunică cu marea intră în domeniul public maritim și, deci, nu pot forma obiectul proprietății private; de asemenea, lacurile navigabile sau flotabile aparțin domeniului public.

Apele curgătoare nu se lasă închise în granițele terenului. De aceea, vechea concepție care făcea din ele un accesoriu al terenurilor traversate cedează în fața ideii că apele sunt un bun comun, de care toată lumea trebuie să se bucure (desigur, cu respectarea legii). Fluviile și râurile navigabile sau flotabile nu sunt susceptibile de proprietate privată (art. 476 C. civ.). Dar râurile care nu sunt nici navigabile, nici flotabile și care – așa cum am arătat – au lungimi mai mici de 5 km și bazine hidrografice ce nu depășesc 10 kmp, pe care apele nu curg permanent, pot aparține proprietarilor terenurilor pe care se

[245] Publicată în M. Of. nr. 244 din 8 octombrie 1996, modificată prin Legea nr. 404/2003 și prin Legea nr. 310/2004.

[246] În sensul legii, *albia minoră* reprezintă suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor; de altă parte, *albia majoră* înseamnă porțiunea de teren din valea naturală a unui curs de apă, peste care se revarsă apele mari, la ieșirea lor din albia minoră (a se vedea pct. 3 și 4 din Anexa Legii apelor).

[247] Pentru aluviuni, avulsiuni, insule și prundișuri, a se vedea *infra*, nr. 644-646.

formează sau curg. Aceasta înseamnă, în opinia noastră, că ei au un drept preferențial asupra apei (drept de riveranitate) putând să interzică pescuitul și accesul persoanelor străine (mai puțin cazurile în care se constituie un *drept de servitute* în condițiile art. 28 din Legea apelor); ei pot folosi preferențial apa pentru nevoile casnice, agricole sau industriale și, de asemenea, pot extrage nisipul sau pietrișul albiei. Acestea din urmă, la fel ca și rocile utilizabile în construcții situate pe terenuri proprietate personală, nu vor putea fi comercializate, ci folosite numai pentru nevoile proprii (a se vedea art. 29 din Legea minelor).

Apele subterane pot fi folosite de proprietarul terenului numai cu respectarea normelor de protecție a calității apelor, pentru băut, adăpat, udat, spălat, îmbăiat și alte trebuințe gospodărești, dacă pentru aceasta nu se folosesc instalații sau se folosesc instalații de capacitate mică de până la 0,2 l/sec., destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriilor proprii [art. 9 alin. (2) din lege][248]. Apa unui izvor aparține, în principiu, proprietarului terenului pe care iese[249]. De altă parte, fundul apelor maritime interioare și al mării interioare aparțin domeniului public (Legea nr. 17/1990 privind regimul juridic al apelor maritime interioare, al mării teritoriale, al zonei contigue și al zonei economice exclusive ale României, republicată[250]).

Trebuie să se distingă între proprietatea albiei și folosința apelor. Publicul are un drept general de folosință a apelor, dar el nu-l poate exercita decât în măsura în care riveranii îl lasă să acceadă la acestea. Apele sunt și trebuie să rămână bunuri comune.

Pe malurile apelor aparținând domeniului public, dacă nu sunt impuse restricții, orice persoană are dreptul de liber acces, pe propria răspundere, pentru plimbare sau recreere, fără a produce prejudicii apelor, albiilor, malurilor și riveranilor [art. 25 alin. (1) din lege].

§9. Limitări ale dreptului de proprietate

1. Considerații generale

168. Astăzi se vorbește tot mai mult despre o degenerescență constantă a proprietății imobiliare. În fața evoluției noțiunii de interes social, restricțiile dreptului de proprietate s-au multiplicat, fie că este vorba de limitarea proprietății în favoarea domeniului public, fie că limitările sunt edictate în numele

[248] Apele geotermale, apele minerale naturale (gazoase și plate), precum și apele minerale terapeutice sunt considerate resurse minerale și fac obiectul Legii nr. 85/2003 – Legea minelor.

[249] Pentru detalii, a se vedea servitutea izvoarelor, *infra*, nr. 563.

[250] M. Of. nr. 765 din 21 octombrie 2002.

urbanismului, protecției naturii și a mediului, esteticii, siguranței și sănătății publice, exigențelor economice etc.[251] Fără îndoială, prerogativele clasice ale proprietății vor fi subordonate în viitor și mai mult unui control riguros din partea societății. Dar, de altă parte, în mod paradoxal, proprietatea este protejată mai mult ca niciodată prin tratate și convenții internaționale.

Se spune adesea că actualmente existând atâtea limitări, nu mai rămâne mare lucru din dreptul de proprietate, că s-a golit progresiv de conținutul său[252]. Dar, cum s-a arătat, este mai exact să se spună că de fapt caracterele și funcția sa s-au modificat[253]. Oricum însă, eroziunea dreptului de proprietate este evidentă. Recunoaștem însă că o anumită multiplicare a restricțiilor este normală într-o societate modernă; esențial este ca aceste restricții ale exercitării dreptului să nu aducă atingeri plenitudinii dreptului în principiul său.

169. Definiția proprietății cuprinsă în art. 480 C. civ. poate fi împărțită în două părți: *prima*, în care se enunță atributele și caracterele proprietății („dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut"); *a doua parte*, în care legiuitorul stabilește restricțiile (și poate chiar condițiile) acestui drept („în limitele determinate de lege").

Așadar, această a doua parte a definiției legale ne evocă faptul că exercitarea dreptului de proprietate trebuie să se facă în *limitele determinate de lege*[254]. *Per a contrario*, exercitarea dreptului de proprietate nu va mai fi protejată, nu va mai exista drept, iar dacă prin fapta sa proprietarul va cauza o pagubă altuia, va fi angajată responsabilitatea sa.

---

[251] Nu afirma Rousseau în epoca sa că „dreptul fiecărui particular asupra propriei proprietăți este întotdeauna subordonat dreptului pe care comunitatea îl are asupra tuturor"? (J.J. Rousseau, *Du contrat social*, Garnier-Flammarion, Paris, 1996, p. 58). În acest sens, în doctrina noastră mai veche s-a spus: „Dreptul de proprietate, ca orice drept, trebuie să aibă o limită și această limită nu este alta decât garantarea exercițiului dreptului celorlalți proprietari" (C. Nacu, *Drept civil român*, București, 1907, p. 753). S-a mai subliniat că proprietatea nu este absolută în efectele sale concrete, dar termenul „absolut" poate fi folosit atunci când dreptul de proprietate este privit în raport cu celelalte drepturi reale (I. Rosetti-Bălănescu, O. Sachelarie, N.G. Nedelcu, *Principiile dreptului civil român*, Ed. de Stat, București, 1947, p. 179).

[252] Aceasta i-a făcut pe unii autori (A. Rouast) să-l califice pe proprietar ca pe „un om închis într-o cușcă ce nu mai poate face o mișcare fără să se izbească de vreo gratie". De asemenea, G. Ripert a subliniat trecerea de la un regim de interdicții la un regim de ordine date proprietarului de a-și folosi bunul într-un fel sau altul (*apud* P. Crocq, *op. cit.*, p. 74).

[253] J.L. Bergel, *op. cit.*, p. 10.

[254] § 903 din *B.G.B.*, care stabilește că proprietarul poate să facă cu lucrul său ceea ce vrea, limitează acest drept, pentru că în continuare statuează că prerogativele proprietății există numai atâta timp „cât legea sau drepturile terților nu sunt împotrivă". Care legi limitează drepturile proprietarului și care drepturi ale terților trebuie recunoscute vor fi luate din întregul sistem normativ (drept privat și drept public) și de aceea aceste limitări pot să se schimbe în continuu (H. Köhler, *op. cit.*, p. 295).

Din formularea legii (a doua parte a definiției) rezultă că, atunci când legea o cere, proprietarul nu are numai obligația de *a nu face* o anumită exercitare a dreptului său, ci și *să facă* anumite acte pozitive (de pildă, de a ceda bunul său în baza art. 481 C. civ.)[255].

Tot din această a doua parte a definiției mai rezultă, implicit, că limitarea are un sens larg, incluzând *usus*, *fructus* și, deopotrivă, *abusus*. Apoi, în sensul textului analizat, este *lege* orice regulă de drept generală și permanentă. În acest sens, Curtea Constituțională a decis că interdicția înstrăinării chiar pe o durată limitată, înlăturând dreptul de dispoziție al proprietarului, nu poate fi instituită decât prin lege organică[256].

Așadar, art. 480 C. civ., impunând legi care să limiteze dreptul de proprietate, a vrut să excludă limitările care ar putea rezulta din decizii individuale. În același sens dispune și art. 475 alin. (1) C. civ., care statuează: „Oricine poate dispune liber de bunurile ce sunt ale lui, cu modificările stabilite de legi".

De altă parte, Constituția, în art. 44 alin. (1), când se referă la dreptul de proprietate și creanțele statului, prevede: „Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege"[257], iar art. 44 alin. (2) teza I stabilește: „Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular"[258].

---

[255] După cum s-a spus, a doua parte a textului invocat constituie o supapă care se tot lărgește, micșorând prin aceasta importanța primei părți a textului (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 87).

[256] Curtea Constituțională, dec. nr. 6/1992 (M. Of. nr. 48/1993).

[257] Constituția din 1866 proclama în art. 19 că proprietatea de orice natură este sacră și inviolabilă, în timp ce Constituția din 1923, în art. 17 alin. (1), stabilea că proprietatea de orice natură este garantată; evident, deosebirea este mare.

[258] Articolul 14 din Constituția germană statuează: „(1) Proprietatea și dreptul de moștenire sunt garantate. Conținutul și limitele lor sunt stabilite prin lege. (2) Proprietatea obligă. Întrebuințarea ei trebuie să servească în același timp prosperitatea comună". Proprietatea în sensul acestui text legal [art. 14 alin. (1) prop. 1] este definită ca un drept general, iar limitările de drept privat sau de drept public nu sunt concepute ca venite din exterior și survenite ulterior, ci ele sunt de la început elemente constitutive ale definiției proprietății. De pildă, garantarea proprietății nu conține o libertate deplină de a construi, ci protejează de la început numai dreptul de a construi cu respectarea cadrului legal. În una din deciziile sale, Curtea Constituțională federală a hotărât că funcția dreptului de proprietate rezidă în dreptul fundamental de a asigura un spațiu de libertate cetățeanului în domeniul juridic patrimonial, pentru ca astfel să facă posibil ca el să ia propriile decizii (E 68, 193/222); proprietatea trebuie să fie în mâna titularului ei ca bază a inițiativei private (E 50, 290, 339). Proprietatea, drept fundamental, se află în strânsă legătură cu libertatea personală (E 24, 367, 389).

De altă parte, potrivit art. 14 alin. (1) prop. 1, în noțiunea de proprietate sunt cuprinse toate drepturile patrimoniale private. Curtea Constituțională, întrebată dacă patrimoniul se înglobează în noțiunea de proprietate, refuză în mod constant în jurisprudența ei de a accepta o asemenea încadrare, deci de a plasa patrimoniul sub protecția art. 14 din Constituție. Dar ea cere ca legile fiscale să nu aibă un efect de spoliere asupra proprietății existente

Acest text trebuie însă interpretat și aplicat în conformitate cu art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția europeană a drepturilor omului. De asemenea, art. 44 alin. (7) prevede că dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini impuse de lege sau obiceiuri (cutuma). Articolul 44 alin. (4) în noua sa redactare stabilește: „Sunt interzise naționalizarea sau orice alte măsuri de trecere silită în proprietatea publică a unor bunuri pe baza apartenenței sociale, etnice, religioase, politice sau de altă natură discriminatorie a titularilor"[259].

Dacă proprietatea publică – potrivit art. 136 alin. (4) din Constituție – beneficiază de un regim de protecție, bunurile din domeniul ei fiind inalienabile, proprietatea privată este de asemenea garantată, cum arătam, și în condițiile legii este inviolabilă. De altă parte, Constituția proclamă economia României ca o economie de piață (art. 135). La temelia acestei economii de piață stă proprietatea privată, ea fiind singura care dă expresie economică libertății individului. Proprietatea privată, cum s-a subliniat, poate fi pusă în valoare de către individ ca persoană fizică sau în mod colectiv prin crearea de subiecte colective de drept privat (societăți comerciale, asociații cu scop lucrativ, asociații fără scop lucrativ, culte religioase etc.)[260]. Potrivit art. 153 din

---

(așa-numita impozitare confiscatorie – *konfiskatoriche Besteuerung*). Dar părerea generală a doctrinei vede în art. 14 un criteriu de evaluare pentru dreptul fiscal.

Ca drept fundamental prevăzut în art. 14, dreptul de proprietate trebuie să conțină garanții pentru existența bunurilor și a drepturilor asupra lor (*Bestandgarantie*). Articolul 14 alin. (3) demonstrează că există o garanție de existență a proprietății (*Eigentumsbestandgarantie*), dar și o garanție a valorii proprietății (*Eigentumswertgarantie*), prin aceasta din urmă garantându-i-se fiecărui individ valoarea proprietății sale (despăgubită în cazul exproprierii).

În sfârșit, proprietatea în sensul art. 14 alin. (1) prop. 1 este concepută într-un anumit timp. Din raportarea ei la un anumită perioadă, epocă, rezultă caracterul ei schimbător și, pe cale de consecință, caracterul schimbător al protecției ei (*Schutzbereich*); pentru alte detalii, a se vedea Pieroth/Schlink, *Sachenrecht*, 15. Auflage, C.F. Müller Verlag, Heidelberg, 1999, vol. II, p. 221-227.

Oricât ar părea de ciudat, dreptul de proprietate nu este ridicat la rangul de drept fundamental garantat de Constituția canadiană; doctrina subliniază că absolutismul dreptului de proprietate se confirmă din ce în ce mai puțin, deoarece în realitate este grevat de numeroase restricții (P.C. Lafond, *op. cit.*, p. 277).

[259] Potrivit art. 73 alin. (3) lit. m) din Constituție, legile prin care se reglementează regimul juridic al proprietății, al moștenirii, precum și interdicțiile aduse dreptului de proprietate trebuie să fie legi organice (pentru dezvoltări, E. Chelaru, *Impactul revizuirii Constituției asupra regimului juridic al proprietății*, în Dreptul nr. 1/2004, p. 5-14).

[260] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 46. Autorul învederează că sintagma „statul de drept" exprimă, printre altele, ideea că dreptul de proprietate privată, cu regimul juridic ce-i corespunde și care reprezintă regula într-o economie de piață, este garantat și ocrotit de stat, aflându-se în interdependență cu dreptul de proprietate publică (*ibidem*).

Constituție, restrângerile exercițiului unor drepturi pot fi operate numai prin lege și numai dacă se impune pentru apărarea siguranței naționale, a ordinii publice, a sănătății sau a moralei publice, a drepturilor și libertăților cetățenilor, desfășurarea instrucției penale, prevenirea unor calamități naturale ori ale unui sinistru deosebit de grav.

Trebuie subliniat că determinarea limitelor dreptului de proprietate trebuie să fie conformă cu *principiul proporționalității*; legiuitorul, deci, nu va putea să îngrădească libertatea proprietarului decât proporțional cu interesul general, dar nici nu va putea să neglijeze într-o măsură mai mare acest interes decât într-o proporție rezonabilă; acest principiu fundamental stabilește păstrarea unui *just echilibru* între respectarea drepturilor individuale și asigurarea interesului general al societății[261]. De altă parte, pentru legiuitor trebuie să existe o limită a limitelor dreptului de proprietate; peste această limită el nu are voie să treacă sub nici o formă, căci altfel proprietatea nu-și mai merită acest nume. Într-un fel, proprietate înseamnă și *încredere*; or, proprietarul trebuie să se poată baza pe prerogativele și garanțiile oferite de legiuitor în ce privește dreptul său de proprietate.

În sfârșit, noul art. 115 alin. (6) statuează: „Ordonanțele de urgență nu pot fi adoptate în domeniul legilor constituționale, nu pot afecta regimul instituțiilor fundamentale ale statului, drepturile, libertățile și îndatoririle prevăzute de Constituție, drepturile electorale și nu pot viza măsuri de trecere silită a unor bunuri în proprietatea publică".

170. Din cele înfățișate rezultă că limitările dreptului de proprietate nu se pot face decât prin lege și numai în interesul general, colectiv[262]; în alte cuvinte, există o corelație între interesul general și cel individual, corelație care se reflectă în limitele exercițiului dreptului de proprietate. Proprietatea, așa

---

[261] Pentru interpretarea acestui principiu, a se vedea C.L. Popescu, *Neconstituționalitatea obligației de vânzare a locuințelor construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, instituită de Legea nr. 85/1992*, în R.R.D.P. nr. 4/2007, p. 118-131.

[262] Curtea Constituțională a reținut, în legătură cu exercitarea drepturilor de uz și servitute asupra unor terenuri afectate de capacități din domeniul gazelor naturale, că aceste drepturi, atunci când privesc utilitatea publică, au caracter legal și se exercită pe toată durata de existență a capacității respective sau temporar, cu ocazia retehnologizării unei capacități în funcțiune (Decizia nr. 98/2007, în M. Of. nr. 148 din 1 martie 2007). Într-o altă hotărâre, aceeași Curte a statuat că: „Legiuitorul, potrivit normelor constituționale, este competent să stabilească cadrul juridic pentru exercitarea atributelor dreptului de proprietate în așa fel încât să nu vină în coliziune cu interesele generale sau cu interesele particulare ale altor subiecte de drept, instituind astfel niște limitări rezonabile în valorificarea acestuia, ca drept subiectiv garantat". În această hotărâre s-a reținut că legiuitorul reglementând condițiile în care se poate stabili servitutea de trecere și, respectiv, prescriptibilitatea acțiunii în despăgubiri, prin aceasta nu a încălcat dreptul de proprietate (Decizia nr. 166/2007, în M. Of. nr. 203 din 26 martie 2007).

cum am arătat, implică și ideea de funcție socială și, deci, este firesc să existe diverse limitări ale ei[263]. În mod judicios practica judiciară a statuat că: „Atributele dreptului de proprietate nu pot fi exercitate abuziv, astfel încât să prejudicieze pe alți proprietari în exercitarea drepturilor lor". În acest sens, din raporturile de vecinătate derivă pentru fiecare proprietar obligația de se limita la o folosință normală a bunului său spre a nu-i stânjeni cu nimic pe alții[264].

171. În doctrina noastră mai veche și mai recentă s-a învederat că, după izvorul lor, limitele exercițiului dreptului de proprietate pot fi *legale* (când își au izvorul în lege), *judecătorești* (când proprietarul abuzând de dreptul său va fi constrâns de instanță la anumite restrângeri) și *convenționale* (când limitele rezultă din voința părților)[265]. S-a subliniat însă, cu deplin temei, că numai limitările legale ne interesează; că, dacă proprietarul își exercită dreptul în mod abuziv, urmează a fi sancționat (se angajează răspunderea civilă delictuală), și nu restricționat, iar dacă el a convenit asupra unei restricții cu alte persoane, el și-a exercitat un drept în limitele legii[266]; desigur, în sens larg se poate vorbi de limitări convenționale (inalienabilitatea voluntară).

De aceea, în continuare, vom analiza succint: a) limitări care privesc exercițiul atributului de dispoziție juridică; b) limitări care rezultă din raporturile de vecinătate; c) limitări care rezultă din folosirea subsolului; d) limitări temporare sau definitive privind folosința bunurilor (rechiziția); e) limitări care presupun pierderea dreptului de proprietate privată prin expropriere[267].

---

[263] Restrângerile dreptului de proprietate au pus în discuție însăși *menținerea sau abolirea proprietății private* (realizată cu câteva excepții în dreptul statelor foste socialiste) și, de asemenea, *dimensiunile proprietății*; aceasta din urmă nu înseamnă o limitare a prerogativelor proprietarului, ci a dimensiunii averii, bunăoară valorică.

[264] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1325 din 1978, în C.D. 1978, p. 10.

[265] I.P. Filipescu, *op. cit.*, p. 201-219. Într-o altă opinie, limitele dreptului de proprietate au fost clasificate în: limitări stabilite prin voința titularilor dreptului de proprietate, limitări stabilite prin lege și limitări și afectări legale ce privesc interesele individuale ale titularilor dreptului de proprietate (I. Adam, *op. cit.*, p. 50).

[266] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 51.

[267] Există însă și alte sistematizări ale materiei. Astfel, în dreptul francez, unii autori împart restricțiile dreptului de proprietate în două mari categorii: 1) *limitări generale de origine pretoriană*, în care sunt incluse abuzul de drept și inconvenientele anormale de vecinătate; 2) *limitări speciale de origine legală și reglementară*, care cuprind *restricții de drept privat* (adică restricțiile stabilite în interesul vecinilor și restricțiile stabilite pentru protecția locatarilor) și *restricții de drept public* (simplele limitări publice ale proprietății private și modurile de apropriere publică a bunurilor private); a se vedea, în acest sens, J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 110-133. Într-o altă optică, se disting: I. *restricții legale și reglementare*, care vizează: a) limitări cu privire la întinderea dreptului de proprietate (restricții ale atributelor *usus*, *fructus* și *abusus*); b) limitări privind situarea dreptului de proprietate (restricții privind subsolul, restricții privind spațiul aerian); II. *restricții jurisprudențiale* care privesc: a) tulburările de vecinătate și b) abuzul de drept în materia proprietății;

172. *O precizare importantă*: servituțile naturale și legale, deși sunt în realitate îngrădiri ale dreptului de proprietate, le-am tratat separat în secțiunea rezervată lor în cadrul dezmembrămintelor dreptului de proprietate; am recurs la această modalitate nu numai pentru că redactorii Codului civil, sub titlul de servituți, au voit să reglementeze în ansamblu raporturile de vecinătate, ci și pentru că, din punct de vedere didactic, o astfel de abordare ni s-a părut mai potrivită[268].

2. Limitări care privesc exercițiul atributului de dispoziție juridică

173. În această categorie, o parte a doctrinei a inclus bunurile *inalienabile* definitiv sau temporar, precum și cele *alienabile condiționat*[269], pe de o

III. *restricții convenționale*: a) clauza de exclusivitate, b) clauza de inalienabilitate, c) servituțile convenționale (a se vedea Y. Buffelan-Lanore, *op. cit.*, p. 770-776); într-o altă viziune, în raport cu exercitarea dreptului de proprietate, se diferențiază: 1) *limitări generale de origine pretoriană* (abuzul de drept și inconvenientele anormale de vecinătate) și 2) *limitări speciale de origine legală*: a) restricții legate de situarea bunului (grănițuirea și împrejmuirea), b) restricții legate de folosința și conservarea bunurilor (N. Reboul-Maupin, *op. cit.*, p. 161-193). În doctrina elvețiană se distinge între *restricții voluntare* și *restricții legale*, acestea din urmă rezultând din ordinea juridică în ansamblul ei, nu numai din lege. Restricțiile legale pot fi cu caracter *general* și care au valoare pentru întreg dreptul privat (limitări care rezultă din abuzul de drept, din responsabilitatea civilă, cele care derivă din succesiuni) sau cu caracter *special*, adică cele care nu pot fi prevăzute decât pentru proprietari, fiind reglementate atât de dreptul privat, cât și de cel public (H.P. Steinauer, *op. cit.*, p. 351-352).

În dreptul civil german, după opinia unor autori, se distinge între limitări ale puterii de dispoziție (*Beschränkungen der Herrschaftsbefugnis*) în raport cu drepturile terților și limitări ale puterii de dispoziție izvorâte din lege. Pe de altă parte, se distinge între limitări ale proprietății de drept privat (*Privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen*) și limitări ale proprietății rezultate din raporturile de vecinătate (*Nachbarschaftsrechts als rechtliche Beschränkung des Eigentums*); a se vedea, în acest sens, K. Müller, *Sachenrecht*, 4. neubearbeitete Auflage, Carl Heymanns Verlag, KG, 1997, p. 99-132.

În rezumat, limitările dreptului de dispoziție izvorâte din drepturile terților se referă la drepturile reale dezmembrate (dreptul de amanet asupra bunurilor mobile, dreptul de gaj asupra terenurilor, servituțile reale funciare, servituțile personale – *beschränke persönliche Dienstbarkeiten* –, garanțiile reale – *Reallasten* –, drepturi de preemțiune reale asupra terenurilor și drepturi de a nu construi moștenite – *Erbbaurechte*), în timp ce limitările dreptului de dispoziție derivate din lege rezultă atât din norme de drept privat, cât și de drept public; dar orice astfel de normă trebuie să respecte garanția instituțională (*Institutsgarantie*) a art. 14 din Constituția germană.

În ce privește limitările de drept privat ale proprietății, acestea rezultă mai ales din interzicerea abuzului de drept (*Schikanenverbot* - § 226) și obligația de corectitudine (*Redlichkeitsverbot*), apoi din legitima apărare (*Notwehr* – § 227), din starea de necesitate (*Notstand* – § 228) și din autoajutorare (*Selbsthilfe* – § 229).

[268] Pentru această problemă, a se vedea *infra*, nr. 387.

[269] Pentru distincția dintre aceste restricții și servituți, a se vedea P. Voirin, G. Goubeaux, *op. cit.*, p. 256.

parte, și bunurile *aflate în circuitul civil în condiții restrictive*, pe de altă parte[270]. Unii autori văd chiar și în principiul lui *numerus clausus* al drepturilor reale o restricție adusă puterii de dispoziție a individului; el ar fi deci o îngrădire imediată de drept privat și a cărui nerespectare antrenează nulitatea actului; într-un sens foarte larg, acest principiu ar putea primi această caracterizare.

174. Alienabilitatea (înstrăinarea) bunurilor, după cum arătam, este regula generală pentru bunurile proprietate privată, iar inalienabilitatea este excepția. Din diverse rațiuni (cum ar fi natura ori destinația bunului, situația sa juridică sau însușirile sale specifice), legiuitorul poate declara anumite bunuri inalienabile, excluzându-le total sau parțial din circuitul civil, adică ele nu vor putea fi dobândite sau transmise prin acte juridice. Ceea ce este important de reținut este faptul că, în general, limitarea exercitării dreptului de proprietate trebuie să fie *proporțională* cu situația care a determinat-o și nu poate atinge existența dreptului[271].

Este apoi necesar să nu confundăm *incapacitatea* de a înstrăina cu *inalienabilitatea*[272]; dacă incapacitatea este „o calitate" a persoanei, inalienabilitatea este o calitate a bunurilor (bunurile din domeniul public nu pot fi înstrăinate) sau a unui drept prin care acestea nu pot fi înstrăinate fie datorită unei interdicții a legii, fie în virtutea voinței omului[273]. Așa cum s-a arătat, un incapabil nu poate face o serie de acte de înstrăinare nu pentru că bunurile sale sunt lovite de inalienabilitate, ci pentru că persoana sa este lovită de incapacitate[274]. Tot astfel, nu vom confunda inalienabilitatea cu *indisponibi-*

---

[270] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 52; M. Nicolae, *Discuții privind interdicțiile legale de înstrăinare a unor bunuri imobiliare*, în Dreptul nr. 7/2001, p. 57 și urm.

[271] Articolul 1 din Protocolul 1 al Convenției europene a drepturilor omului are ca scop asigurarea unor garanții reale pentru dreptul de proprietate. Este deci necesar să se cerceteze „dacă s-a menținut un echilibru între exigențele interesului general al comunității și imperativele apărării drepturilor fundamentale ale individului". De aceea, se vorbește despre *justul echilibru* (M. Voicu, *op. cit.*, p. 39); pentru această materie, a se vedea C. Bîrsan, *Limitările dreptului de proprietate reglementate de Convenția europeană a drepturilor omului*, în P.R. nr. 3/2003, Partea a VI, p. 165-198.

[272] „Inalienabil" este antonimul lui „alienabil". Care este însă raportul dintre alienabilitate și cesibilitate? Alienat și cedat, alienare și cesiune, alienabilitate și cesibilitate sunt aproape sinonime. Totuși, vom spune alienat, alienabilitate mai ales despre un bun corporal, iar cedat, *cesiune* despre un bun incorporal; și invers, inalienabilitate și incesibilitate a unui imobil, respectiv a unei creanțe.

S-a remarcat că „antonim" este antonimul sinonimului (G. Cornu, *Lingvistique juridique* ..., p. 175-177).

[273] Inalienabilitatea este o specie a noțiunilor mai largi de *intransmisibilitate* și *indisponibilitate* (G. Cornu, *Vocabulaire juridique* ..., p. 465). În ce privește intransmisibilitatea, ea reprezintă acea calitate a unui drept sau a unei obligații care nu poate forma obiectul nici unei transmisiuni sau a cărei transmisiune este retrasă (*ibidem*).

[274] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 56.

litatea, deoarece aceasta din urmă este o măsură preventivă de suspendare a *dreptului de dispoziție* al proprietarului asupra unor bunuri mobile sau imobile, cu scopul menținerii lor în patrimoniul persoanei respective spre a servi la garantarea executării unei anumite creanțe. În sfârșit, inalienabilitatea unui bun atrage și *insesizabilitatea* sa, adică imposibilitatea de a fi urmărit de creditorii titularului acelui bun[275].

În principal, sunt inalienabile lucrurile nesusceptibile de apropriere privată (aerul, apa, razele soarelui etc.), bunurile din domeniul public, drepturile de uzufruct, uz, abitație etc.[276] Trebuie să remarcăm că inalienabilitatea bunurilor din domeniul public își are izvorul principal în dreptul public, iar dreptul statului asupra acestor bunuri nu poate fi definit conform art. 480 C. civ. Așadar, se poate vorbi în acest caz despre o *proprietate inalienabilă*[277].

175. Există apoi *bunuri proprietate privată* care sunt declarate de lege temporar inalienabile sau alienabile condiționat, precum[278]:

– *locuințele dobândite în proprietate de chiriași în baza Legii nr. 112/1995.* Aceste locuințe care nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora nu pot fi înstrăinate de chiriași timp de 10 ani de la data cumpărării[279]; în baza art. 43 alin. (1) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, chiriașii care au dobândit proprietatea locuinței au dreptul să o

---

[275] M. Mureșan, în M. Costin, M. Mureșan, V. Ursa, *Dicționar de drept civil*, București, 1980, p. 275.

[276] Corpul uman și elementele acestuia, în opinia noastră, nu pot fi enumerate printre bunurile inalienabile, deoarece ele nu sunt lucruri, bunuri, în sensul obișnuit al cuvântului; corpul uman este persoana însăși, iar individul nu este – în termeni patrimoniali – proprietarul propriului corp (pentru amănunte, O. Ungureanu, *Reflecții privind protecția corpului uman ...*, p. 45-56). Este însă de la sine înțeles că el nu poate fi înstrăinat.

[277] Dar se poate vorbi și despre o *proprietate inalienabilă* ca modalitate a dreptului de proprietate privată, inalienabilitate stabilită prin voința omului (pentru dezvoltări, *infra*, nr. 272).

[278] M. Nicolae, *op.* și *loc. cit.* Menționăm că drepturile de preemțiune constituie tot limitări ale dreptului de proprietate, deoarece ele condiționează dreptul de a dispune. Drepturile de preemțiune (fie ele izvorâte din Legea nr. 54/1998 – abrogată, din Legea nr. 18/1991, Legea nr. 10/2001, Legea arendei, Codul silvic etc.) s-au înmulțit în ultimul timp (a se vedea Gh. Beleiu, *Dreptul de preemțiune*, în Dreptul nr. 12/1992, p 3 și urm.; E. Chelaru, *Dreptul de preemțiune reglementat de Legea nr. 54/1998*, în Dreptul nr. 8/1998, p. 21 și urm.).

[279] Pentru natura juridică a acestei interdicții de înstrăinare, a se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1999, p. 51; Fl. Baias, *Simulația. Studiu de doctrină și jurisprudență*, Ed. Rosetti, București, 2003, p. 249; V. Stoica, *op. cit.*, p. 235; I. Popa (I), L. Stănciulescu (II), M. Nicolae (III), *Discuții privind interdicțiile legale de înstrăinare a unor bunuri imobiliare*, nota I, în Dreptul nr. 7/2001, p. 38. În ce ne privește, considerăm că în acest caz suntem în prezența unei inalienabilități *propter rem*.

înstrăineze înainte de împlinirea termenului de 10 ani, dar numai persoanei îndreptățite, fost proprietar al acelei locuințe;

– *locuințele realizate cu subvenții de la bugetul de stat în baza art. 19 din Legea nr. 114/1996*; ele nu pot fi înstrăinate decât după restituirea sumelor actualizate primite cu acest titlu; tot astfel, *locuințele achiziționate cu credite C.E.C. în baza Decretului-lege nr. 61/1990* privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, care până la rambursarea integrală a creditului nu pot fi restructurate sau înstrăinate fără autorizarea prealabilă a C.E.C.-ului;

– *terenurile atribuite în baza Legii fondului funciar* [art. 19 alin. (1), art. 21 și art. 43] nu pot fi înstrăinate prin acte între vii timp de 10 ani de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietății, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare. De asemenea, prin art. 6 alin. (6) din Legea nr. 646/2002 privind sprijinul acordat de stat tinerilor din mediul rural, legiuitorul a instituit o interdicție de înstrăinare cu privire la terenurile atribuite în proprietate pentru construirea de locuințe, timp de 10 ani socotiți de la data terminării construcției, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare;

– la aceste situații trebuie adăugat și vânatul, deoarece art. 38 alin. (1) din Legea vânătorii și a protecției fondului cinegetic (nr. 407/2006) stabilește că: „În afara perioadei legale de vânătoare, vânzarea, cumpărarea și transportul vânatului sunt interzise". Desigur, se exceptează vânatul congelat în sezonul de vânătoare, cel recoltat în condiții speciale (art. 36 din lege), precum și vânatul viu destinat populărilor. De asemenea, este interzisă comercializarea de către persoanele fizice a vânatului, a cărnii de vânat, a diferitelor produse de vânat sau a trofeelor de vânat [art. 39 lit. t) din lege].

176. Unele bunuri pot fi *indisponibilizate*. Un caz de indisponibilitate *permanentă* este acela care se referă la interdicția de înstrăinare a terenurilor, prevăzută de art. 28 din Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, dispoziție modificată prin art. 31 din Titlul VI al Legii nr. 247/2005, potrivit căruia membrii formelor asociative aflați în devălmășie sau indiviziune nu pot înstrăina propriile cotepărți unor persoane din afara acestora. Spre deosebire de indisponibilitatea permanentă, există și cazuri de indisponibilitate temporară. Astfel, imobilele construite, cumpărate, realizate, consolidate sau extinse prin utilizarea unor credite acordate de instituțiile financiare autorizate nu vor putea fi înstrăinate până la rambursarea integrală a creditului, decât cu acordul prealabil al creditorului ipotecar (art. 5 din Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare). Apoi, potrivit art. 4 din Titlul X al Legii nr. 247/2005, este interzisă înstrăinarea și constituirea altor drepturi reale în cazul în care pe rolul instanțelor se află un litigiu al cărui obiect direct îl formează *reconstituirea*

dreptului de proprietate pentru obținerea dreptului de proprietate sau *desființarea titlului de proprietate emis*. Reglementarea anterioară (art. 15 din Legea nr. 54/1998, abrogată) interzicea înstrăinarea sau constituirea unor drepturi reale sau de creanță asupra terenurilor în privința cărora existau litigii pe rolul instanțelor judecătorești; vechea reglementare era mai largă.

Potrivit art. 44 din O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, bunurile imobile (terenuri și construcții cu destinația de locuințe) care fac obiectul unei încunoștințări scrise, unei notificări sau cereri în constatarea sau în realizarea dreptului de proprietate din partea persoanelor fizice sau juridice deposedate de aceste bunuri nu pot fi înstrăinate sub nici o formă prin acte juridice între vii, concesionate, ipotecate, date în leasing, închiriate sau subînchiriate în beneficiul unui nou chiriaș.

În sfârșit, în conformitate cu art. 27 alin. (2) din Legea nr. 489/2006, *bunurile* sacre și cele afectate direct și exclusiv unui cult religios stabilite prin statute proprii potrivit tradiției și practicii fiecărui cult, dobândite cu titlu, sunt insesizabile și imprescriptibile și pot fi înstrăinate numai în condițiile statutare ale fiecărui cult.

177. Sunt apoi bunuri care au un *circuit civil restrâns*, precum:

– armele și munițiile (Legea nr. 295/2004 privind regimul armelor de foc și al muniților); menționăm că această lege a abrogat parțial Legea nr. 17/1996 privind regimul armelor de foc și al muniților);

– materialele explozive (Legea nr. 126/1995 privind regimul materialelor explozive);

– deșeurile toxice (O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului);

– produsele și substanțele stupefiante (Legea nr. 143/2000);

– metalele și pietrele prețioase și semiprețioase (O.U.G. nr. 190/2000);

– bunurile monopol de stat (Legea nr. 31/1996 privind regimul monopolului de stat) și obiectele de cult (Legea nr. 103/1992).

– potrivit art. 35 din Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, vânzarea bunurilor culturale mobile, proprietate a persoanelor fizice sau juridice de drept privat, *clasate în tezaur*, pot face obiectul unei vânzări publice numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune de către statul român; vânzarea publică a bunurilor culturale mobile clasate, aflate în proprietate privată sau intermedierea vânzării se efectuează numai prin agenții economici autorizați, cu respectarea prevederilor prezentei legi.

Nerespectarea dispozițiilor legale privind inalienabilitatea totală, parțială sau condiționată a bunurilor antrenează nulitatea actului (de regulă, nulitatea absolută).

3. Limitări ale dreptului de proprietate izvorâte din raporturile de vecinătate

178. *Considerații generale.* Atunci când două fonduri aparțin unor proprietari diferiți, se creează o *situație de fapt*; vecinătatea este întotdeauna un fapt[280]. Exploatarea celor două fonduri vecine dă naștere unor raporturi juridice între titulari, numite *raporturi de vecinătate*[281].

Articolul 44 alin. (7) din Constituție dispune că dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

Așa cum s-a arătat, prin această dispoziție constituțională, legiuitorul a voit să acopere întreaga sferă a raporturilor de vecinătate, indiferent de izvorul lor[282]. Totodată, textul constituțional exprimă ideea că raporturile de vecinătate reprezintă o limitare a exercițiului dreptului de proprietate.

În ce privește raporturile de drept în comunitatea de vecinătate, s-a observat că în cadrul lor putem distinge, pe de o parte, raporturi care instituie o *egalitate juridică* a subiecților față de același lucru (de pildă, coproprietatea forțată și perpetuă), iar, pe de altă parte, raporturi care stabilesc o *inegalitate juridică*, dar nu între persoane cu privire la același lucru, ci între două fonduri, dar cu consecințe juridice și economice și asupra patrimoniului proprietarilor acestor fonduri; este vorba despre servituți. În adevăr, servitutea scoate în evidență dezmembrarea utilităților fondului servant și, totodată, calitățile și plus valoarea fondului dominant[283].

În continuare, vom examina în rezumat unele categorii de raporturi de vecinătate.

A. Raporturi de vecinătate cu caracter de drepturi reale

179. Codul civil reglementează aceste raporturi în materia servituților, fiind vorba despre servituțile naturale (art. 578-585 C. civ.) și servituțile legale (art. 586-619 C. civ.). De aceea, în doctrină s-a spus, cu temei, că servituțile naturale și cele legale nu sunt în realitate veritabile servituți, ci doar restricții,

---

[280] C. Bîrsan, M. Gaiță, M.M. Pivniceru, *Drept civil. Drepturi reale*, Institutul European, Iași, 1997, p. 39.

[281] „Primul și principalul război al proprietarului poate fi cu vecinii săi, deoarece imobilul face parte în mod necesar dintr-o comunitate de vecinătate. Al doilea război posibil este al proprietarului cu locatarul, posesorul, constructorul care pretind asupra imobilului drepturi rivale" (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 227).

[282] C. Bîrsan, M. Gaiță, M.M. Pivniceru, *op.* și *loc. cit.*

[283] Pe larg, a se vedea C. Munteanu, *Proprietatea imobiliară în comunitatea de vecinătate*, Teză de doctorat, Facultatea de Drept „Simion Bărnuțiu" Sibiu, 2008, p. 201 și urm.

îngrădiri ale dreptului de proprietate[284]; că o servitute este un dezmembrământ al proprietății, iar servituțile naturale și cele legale nu pot fi caracterizate astfel[285]. Se mai susține că pretinsele servituți calificate ca naturale sau legale constituie dreptul comun al proprietății, situația juridică normală creată de lege la toate fondurile învecinate. Dacă, de pildă, Codul civil prevede interdicția pentru proprietari de a deschide sau crea ferestre în zidul despărțitor, această interdicție nu constituie o servitute, așa cum într-un mod impropriu se exprimă legiuitorul[286]. Altfel spus, aici nu este vorba despre o servitute, deoarece restricția o suportă ambele fonduri, unul în favoarea celuilalt; or, la servitute, după cum vom vedea, numai unul dintre fonduri (fondul servant) suferă restricția (știrbirea) în favoarea fondului dominant. Ar fi vorba, deci, mai degrabă de o *obligație legală* și în acest sens art. 588 C. civ. stabilește: „Legea supune pe proprietari la osebite obligațiuni unul către altul, fără chiar să existe o convenție între dânșii".

B. Raporturi de vecinătate care constituie sarcini reale

180. Obligațiile reale de a face sau obligațiile *propter rem* sunt situate, așa cum am arătat, la limita dintre drepturile reale și drepturile de creanță. Acestea constau într-o obligație care cade asupra celui care este titularul unui anumit drept real și se transmite titularilor succesivi ai acestui drept. Cel care este astfel obligat poate să se elibereze de această sarcină abandonând dreptul real. Ele pot rezulta din lege sau din voința părților și se transmit odată cu transmiterea bunului respectiv. În unele cazuri, executarea acestor obligații presupune luarea în considerare a raporturilor de vecinătate.

Astfel, art. 79 și urm. din Legea nr. 18/1991 dispune că deținătorii de terenuri învecinate au obligația de a asigura protecția și ameliorarea solului, obligația de a permite efectuarea lucrărilor de regularizare a scurgerii apelor pe versanți și de corectare a torenților care servesc la apărarea și conservarea lucrărilor de irigație, îndiguiri, desecări, desecări ale lacurilor de acumulare ori a altor lucrări hidrotehnice, căi de comunicație etc. Bineînțeles, aceste lucrări nu pot fi executate de deținătorii de terenuri decât împreună, ca urmare a stării de vecinătate și cu sprijinul acordat de stat ca expresie a interesului general de apărare a fondului funciar.

În ce privește obligațiile *propter rem* asumate prin voința omului, în doctrină este exemplificată situația constituirii unei servituți de trecere când proprietarul fondului aservit se obligă, în calitate de vecin, să efectueze

---

[284] I. Albu, *Privire generală asupra raporturilor de vecinătate*, în R.R.D. nr. 8/1984, p. 27; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 22.

[285] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 300-301.

[286] *Ibidem.*

lucrările necesare exercițiului servituții. Această convenție are ca obiect îndeplinirea unui fapt pozitiv, adică executarea unor lucrări care să permită vecinului să treacă și să ajungă la terenul său. Așadar, ar fi vorba despre o obligație *propter rem* asumată de proprietarul fondului aservit, accesorie servituții de trecere[287].

C. Raporturi de vecinătate rezultate din contractele încheiate între proprietarii vecini

181. Proprietarii fondurilor învecinate pot încheia diferite convenții prin care să-și asume unele obligații reciproce, dar nu cu titlu de servituți, ci cu titlu de drepturi de creanță (este adevărat că ele se aseamănă cu servituțile). De pildă, un proprietar se obligă față de vecinul său să-i permită să ia apă din fântâna aflată pe fondul său; sau doi proprietari vecini pot să încheie o convenție prin care să-și permită reciproc (sau unilateral) posibilitatea de a planta arbori la o distanță mai mică decât distanța prevăzută de lege (art. 607-609 C. civ.).

D. Raporturi faptice de vecinătate

182. În unele cazuri, între proprietarii fondurilor învecinate se pot naște simple *raporturi de fapt* (deci fără un conținut juridic). De exemplu, tolerarea vecinului de a lua apă din fântâna situată pe fondul altui proprietar sau acceptarea tacită de a trece pe fondul vecin etc. Acestea sunt simple îngăduințe (sau *acte de simplă toleranță*) între proprietarii vecini și ele durează atâta timp cât proprietarul fondului aservit tolerează exercițiul acestor acte materiale; această îngăduință este întotdeauna revocabilă. Beneficiarul lor nu le poate redobândi prin justiție și nici nu poate invoca uzucapiunea, oricât ar dura în timp asemenea acte. Așadar, actul de simplă toleranță este un act de imixtiune asupra fondului altuia care, îndeplinit cu permisiunea expresă sau tacită a proprietarului acestuia, nu constituie un act de posesie capabil să fundamenteze prescripția achizitivă[288].

Există în aceste acte un calcul psihologic elementar: dacă proprietarul ar ști că îngăduința sa riscă să se întoarcă împotriva lui, atunci el s-ar arăta mai puțin tolerant față de vecinii săi; toleranța și îngăduința sunt virtuți care te ajută să trăiești în societate[289].

Deoarece actele de simplă toleranță sunt îndeplinite cu permisiunea (uneori tacită) a proprietarului fondului, ele se vor interpreta nu în sensul unei

[287] *Ibidem.* C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 57; în literatura juridică s-a arătat că „îngrădirile întemeiate pe un interes privat sunt de două feluri: unele impun proprietarului o prestațiune pozitivă, altele o prestațiune negativă, o abstențiune (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 301).

[288] G. Cornu, *Vocabulaire juridique ...*, p. 906.

[289] Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 152.

B.C.U. "M. EMINESCU" IASI

renunțări, ci în cel al unei îngăduințe, a unei amabilități făcute între vecini. Desigur, instanțele apreciază suveran natura actelor de posesie care sunt invocate de părți[290].

De altă parte, *actele de pură facultate* sunt acelea prin care proprietarul beneficiază de o situație de fapt, fără a fi îndreptățit la menținerea acesteia[291]; el îndeplinește aceste acte în limitele dreptului său. De pildă, proprietarul care beneficiază de o anumită perspectivă, deoarece pe terenul vecinului nu s-a construit nimic. El însă nu se va putea opune la ridicarea unei construcții[292]; vecinul nu pierde prin neuz dreptul de a construi. S-a decis ca fiind un act de pură facultate faptul de a primi aer și lumină de pe proprietatea vecină, când aceasta este o consecință firească a situării imobilelor și nu caracterizează nici o intenție de a micșora dreptul proprietarului vecin[293]. De asemenea, nici aceste acte nu pot fonda o uzucapiune[294]. În orice caz, actele de pură facultate sunt invocate mai rar.

183. *Deosebirile* dintre servitute și actele de toleranță și de pură facultate rezidă în: de o parte, servitutea reală este un *drept*, o valoare patrimonială care se supune regulilor generale ale drepturilor reale. De cealaltă parte, încălcările legale *tolerate* de un proprietar asupra fondului său nu pot forma obiectul unui veritabil drept în favoarea celui care beneficiază de acestea; o persoană nu se bucură de un drept de servitute pentru că trecerea sa pe un teren este tolerată de proprietarul vecin. Deoarece proprietarul are dreptul de a pune capăt acestor amabilități când dorește, această posibilitate de a îndeplini acte esențialmente precare nu are nici o valoare patrimonială. Apoi, toleranța neconferind nici un drept, actul tolerat nu înseamnă exercitarea unui drept, iar repetarea sa nu conduce la dobândirea unui drept[295]. Apoi, *facultatea* este o prerogativă pe care legea o acordă tuturor; ea este o consecință a libertății

[290] În jurisprudența franceză veche s-a hotărât că împotriva proprietarului unei pășuni care, în fiecare an după recoltare, autoriza ținerea unui târg nu trebuie să se recunoască existența unei servituți asupra fondului său (Rouen, 3 décembre 1844, în Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 342).

[291] În termeni de dicționar, actul de pură facultate este acel „act care constă în exercițiul normal al dreptului de proprietate care, neîncălcând fondul altuia, nu constituie un act de posesie capabil să conducă la dobândirea prin uzucapiune a unui drept asupra acestui fond (în special o servitute)"; a se vedea G. Cornu, *Vocabulaire juridique* ..., p. 392.

[292] Pentru distincția dintre actele de simplă toleranță și actele de pură facultate, a se vedea A. Boar, *Uzucapiunea, prescripția, posesia și publicitatea drepturilor*, Ed. Lumina Lex, București, 1999, p. 60-61.

[293] A. Boar, *op. cit.*, p. 60.

[294] Codul civil francez stabilește expres în art. 2232 că „actele de pură facultate și cele de simplă toleranță nu pot întemeia nici posesia, nici prescripția". Acest text nu a fost preluat de codul nostru.

[295] H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 427.

individuale. Această libertate se manifestă cu privire la cele mai diverse activități ale omului, deci și cu ocazia exercitării drepturilor[296].

E. Abuzul de drept și inconvenientele anormale în raporturile de vecinătate

184. *Considerații generale.* De la originea societății omenești, vecinătatea a fost o realitate. Ca intensitate, ea a fost mai mult sau mai puțin resimțită în funcție de epocă și de mediu. În adevăr, forța sa s-a accentuat în societățile arhaice și agrare, iar drepturile izvorâte din vecinătate s-au conturat mai ales într-o lume în care omul și familia sa erau sedentare. Astăzi însă, raporturile între proprietarii vecini s-au modificat considerabil datorită profundelor transformări sociale și economice.

Dacă legea recunoaște proprietarului dreptul de a obține toate foloasele și de a profita de întreaga utilitate a bunului său, aceasta nu înseamnă că el poate exercita abuziv prerogativele proprietății. Raporturile de vecinătate creează pentru proprietari un comportament particular[297]. Nu mai puțin, aceste raporturi comportă o anumită dificultate în aplicare, deoarece au la bază legi, regulamente, cutume și jurisprudențe. În această materie – mai mult decât în altele –, jurisprudența are un rol creator. Ei îi revine sarcina dificilă de a concilia interesul legitim al proprietarului cu interesul social. Adesea, încălcările în această materie reclamă intervenția urgentă a justiției pe calea ordonanței președințiale[298].

185. *Buna vecinătate* presupune cel puțin două îndatoriri: prima, vecinul să nu-l prejudicieze pe vecin și a doua, vecinul nu trebuie să-l incomodeze într-un mod intolerabil pe vecin. Aceste două situații corespund pe plan doctrinar și jurisprudențial la două teorii: *abuzul de drept* și *inconvenientele anormale de vecinătate*[299]. Această distincție este importantă, deoarece, așa

---

[296] O. Ungureanu, *Drept civil. Introducere*, ed. a 8-a, Ed. C.H. Beck, București, 2007, p. 81.

[297] Solomon, în *Învățăturile* sale, spunea: „Vecinul meu aproape de mine înseamnă mai mult decât fratele meu de departe" (27,10); Cicero (*De Officiis*, I, 18) trebuia să-și ajute vecinii la strânsul recoltelor înainte de a-și ajuta fratele sau prietenul. Așadar, vecinătatea se regăsește în exemplul fraternității negative: a nu-și face rău unul altuia și a se suporta.

[298] I. Deleanu, *Tratat de procedură civilă*, vol. II, ed. a 2-a, revăzută, completată și actualizată, Ed. C.H. Beck, București, 2007, p. 401 și urm; I. Leș, *Codul de procedură civilă, Comentariu pe articole*, ed. a 3-a, Ed. C.H. Beck, București, 2006, p. 1236.

[299] Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 224-229. Anterior, teoria abuzului de drept era considerată o teorie inexactă, pentru că *qui suo jure utitur neminem laedit* (cine se folosește de dreptul său nu vatămă pe nimeni). Abuzul de drept era considerat un non sens potrivit celebrei expresii a lui Planiol: dreptul încetează acolo unde începe abuzul și unul și același act nu poate fi în același timp conform și contrar dreptului. M.B. Cantacuzino observa:

cum vom vedea, și răspunderea este diferită. Vom mai reține că, dacă teoria abuzului de drept a fost dezbătută în doctrina și jurisprudența noastră, nu același lucru se poate spune despre inconvenientele anormale de vecinătate. În adevăr, numai relativ recent s-a prezentat o teorie a inconvenientelor (tulburărilor) anormale de vecinătate, anterior acestea fiind incluse și analizate (greșit, desigur) în abuzul de drept de proprietate. Aceasta se explică și prin aceea că în legislația noastră nu există un text de lege care să consacre expres această instituție. Așa cum vom arăta în continuare, credem că prevederile constituționale [art. 57, art. 44 alin. (7) și art. 35 alin. (1)], precum și art. 1 din Decretul nr. 31/1954 privitor la persoanele fizice și persoanele juridice sunt repere suficiente pentru a construi și dezvolta teoria inconvenientelor anormale de vecinătate.

Teoria abuzului de drept[300] promovează ideea că exercitarea unui drept încetează de a mai fi legitimă atunci când ea nu are alt scop decât acela de a cauza un prejudiciu altuia, altfel spus, se abuzează de drept atunci când, respectând litera legii, se violează spiritul ei. Bineînțeles, o asemenea exercitare nu poate fi juridic proteguită.

În raporturile de vecinătate, fiecare proprietar trebuie să-și exercite dreptul ținând cont de ceilalți; nu trebuie uitat că, dacă titularul dreptului de proprietate este subiect activ în raport cu lucrul său, el este în același timp subiect pasiv față de proprietățile vecine.

În doctrina noastră s-a reținut că în aprecierea caracterului abuziv al exercițiului dreptului de proprietate există două criterii: criteriul subiectiv și criteriul obiectiv[301]. Potrivit primului criteriu, există abuz de drept ori de câte ori proprietarul își exercită dreptul fără a trage nici un profit, fără a justifica nici un interes personal, ci numai cu intenția vădită de a jena sau cauza un prejudiciu vecinului său (de exemplu, a ridica un zid cu scopul de a suprima vederea vecinului său sau atunci când proprietarul unui fond face gălăgie mare pentru a speria vânatul și a face infructuoasă o vânătoare în curs de desfășurare pe fondul vecin). Acest criteriu nu se poate aplica în cazul în care proprietarul exercită dreptul său în vederea satisfacerii unui interes personal și când în

„Împreunarea acestor două cuvinte implică o contrazicere, căci a zice că exercițiul unui drept este abuziv este a zice că limitele dreptului au fost depășite, în alte cuvinte, că nu a fost exercițiul unui drept" (*op. cit.*, p. 416). S-a reținut că abuzul de drept ar fi consecința unui decalaj istoric, în sensul că, conștiința colectivă dezaprobă deja actul atunci când legea îl autorizează încă; în acest sens s-a spus: „Unde începe dreptul abuzul încetează" (M. Rotondi, *L'abuzo di dritto*, în Revista di dritto civile, 1923, p. 10, citat după J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 278).

[300] *Etimologie:* latinescul *abusus*, de la verbul *abuti* – a da o rea folosință,

[301] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 318.

exercițiul acestui drept nu i se poate imputa nici o vină (lipsește intenția de a vătăma)[302].

La al doilea criteriu (cel obiectiv) se recurge în situația în care, deși lipsește orice intenție de a vătăma, proprietarul cauzează vecinului său un prejudiciu, o incomoditate (un dezagrement) și deci actul său este *excesiv*. Bunăoară, punerea în funcție a unei instalații care produce un zgomot care se aude în întregul cartier; sau „cazarea" într-un apartament a șapte câini și trei pisici și, evident, a doi papagali gri. Și în acest caz răspunderea va fi angajată, așa cum vom vedea, dar pe un alt temei; este vorba despre un inconvenient anormal de vecinătate[303].

În orice caz, în opinia noastră, evoluția conceptului de abuz de drept pune în evidență faptul că acesta este strâns legat de noțiunea de *bună-credință*, că fundamentul abuzului de drept este buna-credință (deși s-a susținut că nu există o legătură de subordonare între cele două noțiuni).

Putem defini abuzul de drept ca fiind fapta săvârșită cu vinovăție, care constă în a-ți exercita dreptul fără un interes serios și legitim pentru sine și numai cu scopul de a-l prejudicia pe altul[304].

186. *Scurt istoric.* O maximă celebră spune: *Summum jus summa injuria* (dreptul exercitat peste măsură duce la o totală nedreptate). Se pare că Shakespeare a luat-o în considerare atunci când, în *„Negustorul din Veneția"*, Shylock abuza de dreptul său, cerând executarea gajului său, adică o livră de carne din corpul lui Antonio, debitorul său.

O privire istorică asupra abuzului de drept ne relevă faptul că el are două origini: pe de o parte, o sorginte romană (*exceptio dolis generalis*) preluată de doctrina germană și, de altă parte, doctrina franceză de la începutul secolului al XX-lea. Pe filieră franceză, expresia „teoria abuzului de drept" a fost consacrată de juristul belgian F. Laurent în *Principes de droit civil* (1883), dar cel care a imprimat cel mai puternic pecetea pe teoria abuzului de drept a fost L. Josserand[305].

---

[302] Pentru noțiunile de *limite externe* și *limite interne* ale dreptului de proprietate, a se vedea V. Stoica, *Limite judiciare stabilite în interes privat, în materie imobiliară, în cadrul raporturilor de vecinătate*, în Dreptul nr. 12/2003, p. 76-77.

[303] *Etimologie:* latinescul *inconvenientus*: care nu se pune de acord.

[304] Pentru definiția abuzului de drept, a se vedea Gh. Beleiu, *op. cit.*, p. 85-86; G. Boroi, *op. cit.*, p. 65; în materia proprietății, abuzul de drept a fost definit ca fiind situația în care titularul, prin exercitarea atributelor pe care proprietatea i le conferă, cauzează, din vina sa, un prejudiciu altei persoane (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 79).

[305] Dreptul englez nu cunoaște teoria abuzului de drept, deoarece prerogativele proprietarului englez sunt mai întinse decât cele de care beneficiază proprietarul continental. Aceasta, pentru că în centrul protecției proprietății engleze se află dreptul la posesie. Proprietarul englez poate să-și distrugă bunul chiar și atunci când aceste acte cauzează o

În adevăr, în timp ce H. Capitant își arăta scepticismul față de teoria abuzului de drept constatând incoerența ei și inutilitatea lucrărilor elaborate pe marginea ei, Josserand, dimpotrivă, susținea că este bine stabilit că piatra de încercare a abuzului de drept nu este intenția de a vătăma, ci numai absența cauzei legitime. În continuare, Josserand observă că împotriva concepției individualiste a dreptului care aplică strict adagiul *neminem laedit qui suo jure utitur* prevalează concepția socială a dreptului în virtutea căreia un drept nu poate fi utilizat fără un scop; că drepturile care se pot exercita fără un scop tind să devină din ce în ce mai puțin numeroase; de exemplu, dreptul unui vecin de a cere ridicarea arborilor vecinului care nu sunt plantați la distanța regulamentară, dreptul vecinului de a cere ridicarea ramurilor arborilor vecinului care se întind pe proprietatea sa și dreptul ascendenților de a se opune căsătoriei descendenților lor (vechiul art. 179 C. civ. francez)[306].

Pentru G. Ripert, teoria abuzului de drept nu are decât o aplicație restrânsă și ea nu privește decât drepturile cărora legea le acordă un exercițiu arbitrar. În această opinie, problema abuzului de drept se pune atunci când actul îndeplinit, fiind prin el însuși ireproșabil, este viciat prin spiritul care îl inspiră. Spiritul care inspiră actul, acesta este criteriul avansat de autor pentru a susține că există sau nu abuz de drept[307].

În sfârșit, H. Lalou crede că poate exista abuz de drept în două situații: a) exercitarea unui drept numai pentru a prejudicia sau fără un scop legitim; b) exercitarea unui drept într-o manieră incorectă sau nedibace, independent de intenția de a prejudicia. El susține că nu este suficient să exerciți un drept; trebuie să adaugi „maniera", felul în care o faci[308].

În doctrina noastră interbelică s-a susținut – în consens cu formula lui Planiol – că noțiunea de abuz de drept este periculoasă și inexactă. Numai în cazul în care autorul faptului ar fi trecut peste limitele drepturilor sale, atunci ar fi comis un fapt ilicit; dar în acest caz este necontestat că a ieșit din domeniul exercițiului dreptului său și că a încălcat drepturile terțului păgubit[309]. Autorii, citându-l pe M. Cantacuzino, spun că exercitarea unui drept trebuie să fie conformă cu funcțiunea socială și cu interesul economic căruia îi corespunde acel drept.

Având în vedere complexitatea vieții sociale, jurisprudența a fost nevoită să sancționeze exercițiul abuziv al drepturilor subiective ca *o excepție* de la regula *qui suo jure utitur neminem laedit*. În timp, cele două noțiuni (*exceptio*

---

daună proprietății vecine; sau el poate săpa un puț care să interfereze cu apele subterane de care vecinul are nevoie (a se vedea M.F. Papandréou-Deterville, *op. cit.*, p. 246).

[306] Pentru detalii, a se vedea H. Lalou, *La responsabilité civile. Principes élémentaires et applications pratiques*, Dalloz, Paris, 1929, p. 211-213.

[307] *Ibidem.*

[308] *Idem*, p. 214.

[309] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 468-469.

dolis din dreptul german și teoria abuzului de drept din dreptul francez) s-au apropiat, devenind identice în esența lor; de aceea, juriștii germani s-au îndepărtat de expresia latină pentru a adopta traducerea literală a noțiunii franceze – *Rechtsmissbrauch*[310]. Menționăm că § 226 C. civ. german (*B.G.B.*) reglementează șicana (*Shikane*), statuând: „Exercitarea unui drept este ilicită când are ca unic scop să aducă prejudicii altuia"[311].

Punctul de plecare al teoriei abuzului de drept l-a constituit speța *Doerr, Calmar* pronunțată în 2 mai 1855; proprietarul construiește pe casa sa un horn înalt și fals, fără nici o utilitate, anume pentru a umbri imobilul vecin[312]. Cu acea ocazie s-a reținut că: „ (...) principiile moralei și echității se opun ca justiția să admită o situație inspirată de rea voință, îndeplinită sub imperiul unei pasiuni reale, nejustificându-se prin nici o utilitate personală și aducând un grav prejudiciu altuia"[313]. O altă cauză celebră în materie de abuz de drept a fost afacerea *Clement-Bayard* (1913), în care proprietarul a construit pe terenul său o schelă imensă în vârful căreia a pus tije ascuțite de fier, schelă situată în fața unui hangar pentru dirijabile al vecinului său cu care era în conflict. Într-o altă cauză, Curtea din Amiens (1932) condamna proprietarul care se slujea de o bobină Rumkorff pentru a bruia audițiile radiofonice ale vecinului său[314].

187. *Considerații de ordin legislativ.* În doctrină s-au pus două probleme legislative. Prima problemă: este indicat ca abuzul de drept să fie inserat într-o *formulă generală* în partea generală a Codului civil sau în partea rezervată

---

[310] Pentru detalii, a se vedea B. Jaluzot, *La bonne foi dans les contrats. Etude comparative de droit français, allemand et japonais*, Dalloz, Paris, 2001, p. 404-420; I. Deleanu, *Drepturile subiective și abuzul de drept*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 1988, p. 51 și urm.

[311] Articolul 840 C. civ. mexican dispune: „Nu este licit a exercita dreptul de proprietate de maniera ca exercițiul său să nu aibă alt rezultat decât a cauza prejudicii unui terț, fără utilitate pentru proprietar".

[312] Totuși, se pare că această teorie ar fi venit din dreptul canonic. Se citează o veche speță a Parlamentului de la Aix din 1577: un dărăcitor de lână cânta toată ziua în scopul de a-l deranja pe vecinul său care era avocat; și se pare că i-a reușit foarte bine. O „reeditare" a speței *Doerr* a avut loc în anul 1915, când Curtea de Casație (franceză) a statuat că „Instalarea pe teren a unui dispozitiv care nu prezintă pentru proprietarul său nici o utilitate și care nu are alt scop decât să dăuneze altuia constituie un abuz de drept de proprietate (Curtea de Casație, Req. 3 août 1915, în H. Capitant, Fr. Terré, Y. Lequette, *Les grands arrêts* ..., p. 323).

[313] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 313. Evoluția jurisprudențială a fost cu adevărat remarcabilă, întrucât cu o jumătate de secol în urmă Pothier spunea: „Legile de bună vecinătate mă apără de a nu trece de pe proprietatea mea pe cea vecină, căci i-aș aduce un prejudiciu; dar ele nu mă împiedică să o privez de o comoditate pe care și-ar trage-o din proprietatea mea. De exemplu, dacă proprietatea vecină își trăgea lumina de la proprietatea mea, eu pot, ridicând o construcție pe terenul meu, să privez proprietatea vecină de lumina pe care o avea până acum" (*apud* H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 92).

[314] H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 88.

obligațiilor? Dimpotrivă, reglementarea trebuie să privească aplicațiile particulare ale abuzului de drept (în materie de proprietate, de contracte, de succesiuni etc.)?

Majoritatea țărilor au recurs la o formulă generală a abuzului de drept și l-au inserat în partea generală a codurilor lor civile[315].

A doua problemă: abuzul de drept trebuie definit de legiuitor printr-un criteriu *psihologic* (cum reglementează Codul civil german în § 226) sau printr-un criteriu *moral* (de exemplu, art. 2 C. civ. elvețian, care stabilește că fiecare este obligat să-și exercite drepturile și să-și execute obligațiile conform regulilor de bună-credință și că abuzul de drept nu este protejat de lege) ori un criteriu *social* în care ar exista abuz ori de câte ori dreptul nu este exercitat conform destinației sale sociale (unele coduri adaugă și *economice*; de pildă, Codul civil sovietic din 1923, în art. 1, sau Codul civil cehoslovac din 1950, în art. 3)[316]? Considerăm că accentul trebuie să cadă pe criteriul psihologic, adică interesează în primul rând intenția de a vătăma sau a prejudicia și ignorarea bunei-credințe. Un sprijin pentru această opinie îl găsim chiar în art. 57 din Constituție, care statuează că drepturile și libertățile constituționale trebuie exercitate cu bună-credință, fără a încălca drepturile și libertățile celorlalți.

a) *Răspunderea proprietarului pentru abuzul de drept*

183. Condițiile angajării acestei răspunderi sunt următoarele: 1) un prejudiciu cauzat vecinului; 2) un act de folosință făcut de proprietar asupra imo-

[315] Noul nostru Proiect al Codului civil statuează în art. 11 abuzul de drept în următorii termeni: „Nici un drept nu poate fi exercitat în scopul de a vătăma sau păgubi pe altul ori, după caz, într-o manieră excesivă și nerezonabilă, contrară bunei-credințe". Formularea ar fi putut fi fericită dacă s-ar fi renunțat la cuvântul *nerezonabilă* sau ar fi fost înlocuit cu un altul mai precis. De altă parte, art. 489 din Proiectul noului Cod civil stabilește exercitarea abuzivă a dreptului de proprietate în următorii termeni: „Dacă proprietarul cauzează un prejudiciu prin exercitarea abuzivă a dreptului său, instanța poate să îl oblige la despăgubiri în folosul celui vătămat, precum și la restabilirea situației anterioare, atunci când acest lucru este posibil. (2) Dacă prejudiciul este iminent sau foarte probabil, instanța poate să încuviințeze, pe cale de ordonanță președințială, măsurile necesare pentru prevenirea pagubei".

Codul civil italian, în art. 833, statuează: „Proprietarul nu poate face acte care nu ar avea alt scop decât de a-i prejudicia sau de a le produce o tulburare altora", iar Codul civil elvețian, în art. 684 alin. (1): „Proprietarul este obligat, în exercitarea dreptului său, în special în lucrările de exploatare industrială, să se abțină de la orice exces în detrimentul proprietății vecinului".

[316] Aceeași concepție este conținută și în art. 3 din Decretul nr. 31/1954 privind persoanele fizice și juridice (astăzi depășit), care statuează că drepturile civile pot fi exercitate numai potrivit cu scopul lor economic și social. În practică s-a subliniat că drepturile civile recunoscute titularului vor trebui exercitate conform scopului pentru care au fost recunoscute (C.A. Timișoara, s. civ., dec. nr. 138 din 8 februarie 2007, în Buletinul Curților de Apel nr. 2/2007, p. 18).

bilului său; 3) intenția de a vătăma (*animus nocendi*); în acest caz nu este suficientă o simplă neglijență sau imprudență, ci prejudiciul trebuie să fie cauzat în mod intenționat, adică cu rea-credință în raport de vecinul său; 4) lipsa unui interes serios și legitim; deci actul nu trebuie să prezinte pentru proprietar nici o utilitate. Dacă el ar avea o utilitate, atunci el ar fi justificat. Lipsa de interes este elementul esențial al abuzului de drept, pentru că ea permite să se prezume intenția de a vătăma, element psihologic care altfel ar fi greu de dovedit.

189. *Sancțiunea abuzului de drept* în această materie constă în primul rând în repunerea lucrurilor în starea normală (de exemplu, demolarea lucrărilor făcute cu rea-credință); se previne astfel un prejudiciu viitor. Apoi, de la caz la caz, ca o măsură complementară, condamnarea proprietarului abuziv la daune-interese în baza art. 998 C. civ.

b) *Răspunderea proprietarului pentru inconvenientele anormale de vecinătate*

190. Uneori, un proprietar, prin întrebuințarea care o dă imobilului său, creează o sursă de inconveniente pentru proprietarii vecini; de exemplu, instalarea unei întreprinderi industriale care degajă mirosuri pestilențiale (amenajarea unei porcării în apropierea unor blocuri de locuit), fumuri, zgomote[317], trepidații, emanații de pulbere dezagreabilă etc.; în aceste situații, proprietarul a depășit limitele geografice ale fondului său. Dacă aceste inconveniente depășesc măsura obișnuită care trebuie suportată de vecini, proprietarul respectiv va fi răspunzător pentru prejudiciu; aceasta, pentru că nimeni nu are voie să cauzeze altuia o *tulburare anormală* de vecinătate[318].

Prin premisă, în acest caz, activitatea proprietarului este utilă, licită, fără rea-credință, numai că din desfășurarea ei rezultă un prejudiciu pentru vecini. Subliniem încă o dată că acest prejudiciu trebuie să atingă un anumit grad de gravitate. Bunăoară, considerăm că amenajarea unui grătar în propria curte și folosirea sa rezonabilă nu poate fi considerat un inconvenient anormal de vecinătate; o asemenea situație nu antrenează o tulburare anormală (ci una

---

[317] Zgomotul are efecte nocive asupra întregului organism uman (dar și asupra animalelor și chiar asupra plantelor). Ființa umană devine iritată, în general, dacă nivelul zgomotului este mai mare de 40dB noaptea și 50 dB ziua. În acest sens, art. 17 din Ordinul nr. 536/1997 al ministrului sănătății stabilește că amplasarea obiectivelor industriale cu surse de zgomot se va face în așa fel încât emanațiile sonore măsurate la 3 m de peretele exterior al locuinței să nu depășească 50 dB, iar în timpul nopții să fie reduse cu 10 dB. Reamintim că zgomotul este unul din principalii factori care conduc la *stres* (pentru clasificarea poluanților psihici, a se vedea D.S. Cherteș, *Poluarea psihică a ființei umane*, în S.U.B.B. nr. 1/2005, p. 135-156).

[318] A se vedea O. Ungureanu, Cornelia Munteanu, *Propunere* de lege ferenda *privind reglementarea inconvenientelor anormale de vecinătate*, în R.R.D.P. nr. 4/2007, p. 180-194.

normală) de vecinătate. Dimpotrivă, o folosință frecventă, chiar fără intenția de a deranja, poate constitui un inconvenient anormal de vecinătate. Apoi, nu poate fi vorba de un asemenea inconvenient în cazul în care pe terenul vecin se duce o viață mai veselă care însă nu lezează bunele moravuri și nici dacă pe terenul vecin se află statuete de un gust îndoielnic care ne aduc atingere simțului estetic.

În doctrină aceste inconveniente au fost clasificate în două categorii: prima, care se referă la exercitarea dreptului de proprietate fără depășirea limitelor materiale ale fondului (de pildă, proprietarul care, făcând o săpătură, a secat un izvor de pe fondul vecin); a doua fiind cea cauzată prin depășirea limitelor geografice ale propriului fond și introducerea (*immisio*) unor substanțe toxice în subsolul, solul sau spațiul aerian al fondurilor vecine (fum, mirosuri, zgomote, unde electrice etc.)[319].

Așadar, putem defini *inconvenientul anormal de vecinătate* ca acea tulburare cauzată unui vecin, care excede inconvenientele normale ale vecinătății, tulburare care antrenează răspunderea juridică chiar și în lipsa vinovăției celui care o cauzează.

Pe plan legislativ, din punctul de vedere al inconvenientelor anormale de vecinătate, s-a discutat dacă principiul trebuie să fie obligația de a repara inconvenientele anormale sau obligația de a suporta inconvenientele normale; s-a spus că inconvenientele anormale sunt mai bogate în consecințe și dificultăți[320]. Totuși, principiul dominant al comunității de vecinătate este obligația de a suporta inconvenientele normale; interesul social prevalează. În adevăr, viața în societate, condițiile actuale de habitat fac imposibilă sancționarea fiecărui dezagrement, oricât de mic ar fi el. De aceea, în interesul tuturor, fiecare va fi constrâns să suporte o anumită marjă a prejudiciului care nu trebuie însă să exceadă măsura obligațiilor normale de vecinătate[321]. Aceasta înseamnă că un vecin, în mod voluntar, ar putea să fie autorul unui comportament deranjant la

---

[319] M. Eliescu, *Răspunderea civilă delictuală*, Ed. Academiei, București, 1972, p. 165; V. Stoica, *op. cit.*, p. 80. Potrivit § 906 alin. (1) din *B.G.B.*, proprietarul unui teren nu poate să interzică imisiunile incorporale (mirosuri, zgomote, lumină, căldură etc.) sau imisiunile de corpuri mici (fum, negru de fum, praf, frunziș, insecte) care provin de pe un alt teren, dacă acestea nu aduc atingere sau nu lezează în mod semnificativ folosința terenului. În măsura în care un proprietar are de suportat imisiuni care aduc atingere folosinței fondului său, el poate să ceară despăgubiri de la utilizatorul fondului învecinat; criteriile de stabilire a despăgubirilor sunt cele folosite la expropriere, iar acțiunea (§ 195 din *B.G.B.*) se prescrie în 30 de ani (a se vedea K. Müller, *op. cit.* p. 110). Codul civil elvețian stabilește: „Sunt interzise în special emisiile de fum sau funingine, emanațiile dezagreabile, zgomotele, trepidațiile care au un efect prejudiciabil și care exced limitele toleranței admise între vecini în baza obiceiului local, situării și naturii imobilelor" [art. 684 alin. (2)].

[320] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 278.

[321] Cum spunea profesorul Adrian Popovici: „Ceea ce o persoană nu ar tolera de la un străin, legea îi ordonă să tolereze de la un vecin" (*apud* P.C. Lafond, *op. cit.*, p. 409).

limită; dar atâta timp cât acest inconvenient rămâne „normal" și în limita toleranței, el nu poate antrena o răspundere.

Doctrina și jurisprudența au căutat îndelung fundamentul responsabilității proprietarului în situațiile în care aparent nu i se poate imputa nici o vină. Au fost propuse mai multe teorii. Fără a le dezvolta, le amintim doar: teoria cvasicontractului de vecinătate bazată pe art. 588 C. civ.; teoria abuzului de drept; teoria riscului (proprietarul a creat un risc anormal printr-o activitate din care el trage un profit); teoria obligațiilor cutumiare de vecinătate. Aceste teorii sunt astăzi, în cea mai mare parte, părăsite[322].

În doctrina noastră recentă s-a afirmat un punct de vedere interesant. S-a spus că, în absența unei dispoziții legale care să reglementeze o formă sau alta de răspundere civilă delictuală, limitele judiciare ale exercitării dreptului de proprietate privată sunt stabilite printr-o judecată în echitate; că judecătorul aplică „principiul echității în raporturile de vecinătate, înțelese în sens larg"[323]. Totuși, ne putem întreba dacă judecătorul, înainte de a judeca în echitate, nu este obligat să judece având în vedere cutuma și principiile conturate în materie de către jurisprudență[324].

Față de cele înfățișate, în raporturile de vecinătate se pot reține următoarele situații: 1. un inconvenient normal cauzat fără intenția vecinului; 2. un inconvenient normal cauzat de un vecin cu intenția de a prejudicia; 3. un inconvenient anormal cauzat de vecin cu intenția de a prejudicia; 4. un inconvenient anormal cauzat în absența oricărei vinovății a vecinului.

191. *Condițiile responsabilității*

1) *Prejudiciul* (dauna) rezultă din caracterul anormal al tulburării și este cauzat vecinilor în asemenea măsură încât diminuează valoarea proprietăților lor; este vorba despre un prejudiciu continuu (trebuie să aibă un caracter de permanență)[325]. Inconvenientul de vecinătate este de regulă o daună directă. Prejudiciul este unul *special*. Astfel, el poate fi mai întâi unul material caracterizat prin zgomot, luarea luminii, mirosuri neplăcute etc. Dar prejudiciul poate

---

[322] Din jurul anilor '80, în dreptul mediului un nou principiu câștigă, se pare, tot mai mult teren: *principiul precauției*; în esență, acesta înseamnă a se interveni înainte ca prejudiciul să se producă. Cum s-a subliniat într-o interesantă lucrare, acest principiu își îndreaptă privirea spre viitor pentru a proteja colectivitatea de riscuri majore, însă aleatorii și incerte; astăzi imprevizibilul ne amenință cu forțe crescânde (C. Teleagă, *Armonizarea legislativă cu dreptul comunitar în domeniul dreptului civil. Cazul răspunderii pentru produsele defectuoase*, Ed. Rosetti, București, 2005, p. 69-89).

[323] V. Stoica, *op. cit.*, p. 79.

[324] O. Ungureanu, *Reflecții privind abuzul de drept și inconvenientele anormale de vecinătate*, în Culegere de studii *„In Honorem* C. Bîrsan și L. Pop", *op. cit.*, p. 160-170.

[325] Prejudiciul (zgomot, fum, mirosuri) poate fi numit anormal chiar dacă nu este continuu; caracterul mai mult sau mai puțin suportabil al tulburării se apreciază adesea în funcție de raportul intensitate-frecvență (G. Cornu, *Droit civil. Introduction ...*, *op. cit.*, p. 371).

fi și corporal, atunci când zgomotul antrenează insomnie, surditate, hipertensiune arterială și chiar atac de cord, mirosurile, starea de vomă etc. În cazuri mai rare, se poate crea un prejudiciu moral, atunci când un bun cu valoare sentimentală este deteriorat.

În practică s-a observat că aceste inconveniente nu rezultă numai din vecinătatea unei uzine, a unei linii de cale ferată, ci, de asemenea, din vecinătatea unui teatru, a unei discoteci, a unei școli, a unui spital etc. De fapt, nu este echitabil ca cel care trage un folos dintr-o activitate să repare daunele care sunt chiar consecința acestei activități? Mai mult, în alte cazuri, inconvenientele proprietății pot fi naturale: de pildă, înmulțirea excesivă a porcilor mistreți sau a iepurilor de câmp poate aduce pagube imobilelor situate la granița vetrei satului. Totuși, într-un sens comun, tulburările anormale de vecinătate presupun „mâna omului"; de aceea, daunele care rezultă de la natură nu pot constitui tulburări de vecinătate. Așadar, nici pătrunderea prin înmulțire naturală a unor specii de plante pe terenul vecin nu poate constitui un inconvenient anormal de vecinătate.

Sunt cazuri (rare) când inconvenientul de vecinătate provoacă o pagubă indirectă. De exemplu, atunci când într-un imobil se exercită o activitate care prezintă riscuri grave de incendiu pentru proprietarii învecinați și când aceștia trebuie să plătească o primă de asigurare majorată; s-a apreciat că ea poate fi cerută proprietarului imobilului periculos[326]. Tot astfel, va fi răspunzător proprietarul care, răspândind pe terenul său un produs toxic, a neglijat să ia măsuri de protecție împotriva incursiunilor animalelor aparținând vecinilor[327].

Starea terenului vecin poate să pună în pericol terenul sau construcția aflate în vecinătate; bunăoară, prin efectuarea unor săpături, stabilitatea terenului din apropiere este pusă în pericol, creându-se posibilitatea alunecărilor de teren (de exemplu, pe terenul 1 se face o fundație care cauzează alunecarea de pământ pe terenul 2). Dar o adâncitură se poate naște și din aceea că prin bascularea (descărcarea) de resturi de construcții sau excavarea pământului se îngreunează exagerat suprafața terenului, conducând astfel la alunecări de

---

[326] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 274.

[327] Într-o speță, reclamantul a chemat în judecată pe pârâții proprietari ai unui teren, pentru ca aceștia să fie obligați la plata contravalorii unor porci care au murit ca urmare a hrănirii lor cu buruieni otrăvite, culese de pe terenul pârâților. Instanța a reținut culpa comună a părților în producerea prejudiciului; pe de o parte, pârâții sunt în culpă, deoarece exercițiul dreptului lor de proprietate a degenerat într-un abuz de drept (prin faptul că au otrăvit iarba de pe terenul propriu, dar neglijând să facă cunoscut public acest fapt); de altă parte, reclamantul a avut și el o culpă în producerea prejudiciului, deoarece a pătruns fără voie pe teren și a cules acea iarbă (art. 998 C. civ.). A se vedea Trib. pop. raion Mediaș, sent. civ. nr. 1828/1957, în R.R.D. nr. 1/1969, p. 136, cu *Notă* critică de C. Cunescu și *Notă* aprobativă de B. Diamant și comentariile din A. Ionașcu, M. Mureșan, V. Ursa, G. Chivu, M. Banciu, *Contribuția practicii judecătorești la dezvoltarea principiilor dreptului civil român*, vol. II, Ed. Academiei, București, 1978, p. 43-44.

teren. Însă și greutatea unei construcții noi poate să aibă același efect cu consecințe negative pentru terenul și construcțiile vecine. În unele cazuri, asemenea activități pot să influențeze pânza freatică subterană și, pe cale de consecință, stabilitatea fundamentului construcției aflate în vecinătate.

Desigur, efectuarea săpăturilor (adânciturilor) nu este permisă numai atunci când prin ele i se sustrage (ia) terenului învecinat stabilitatea necesară; trebuie evitate mișcările de pământ atât în plan vertical, cât și orizontal. Mișcarea pământului poate să constea fie într-o deschidere, când masa de pământ se afundă, fie într-o surpare[328]. Uneori, alunecările de teren pot fi evitate prin efectuarea pe terenul periclitat a unor garduri de oprire (corseturi de oțel).

În opinia noastră, un inconvenient anormal de vecinătate este și acela când există în vecinătate un edificiu sau alte lucrări în pericol de a se prăbuși sau și numai când se pot desprinde bucăți (fragmente) din acestea. Cauza acestui pericol nu are importanță (lipsa de întreținere sau vicii ale construcției, acestea fiind specifice numai în cazul răspunderii pentru prejudiciile cauzate prin ruina edificiului prevăzută de art. 1002 C. civ.)[329]. Desigur, amenințarea cu prăbușirea trebuie să fie serioasă, iar prejudiciul evaluat să aibă loc în mod sigur. Proprietarul amenințat poate să ceară instanței să se ia măsurile necesare, fie consolidarea construcției sau altor lucrări, fie pur și simplu demolarea lor.

2) *Existența unei vinovății* (neglijență, imprudență sau, cum s-a spus uneori, o culpă subtilă), chiar dacă ea nu apare întotdeauna cu claritate[330].

---

[328] S-a stabilit că dă naștere la daune-interese faptul de a practica săpături care provoacă alunecări ale terenurilor vecine sau fapta unui proprietar care, cunoscând instabilitatea solului, face pe acest sol periculos un depozit de pietre care agravează daunele deja cauzate unei construcții vecine (H. Lalou, *op. cit.* p. 214); în Codul civil elvețian, potrivit art. 685, proprietarul care face săpături sau construcții nu trebuie să-și prejudicieze vecinii slăbind stabilitatea terenului, expunându-l unui prejudiciu sau compromițând lucrările care se află pe el. Acest text se pare că a fost redactat sub influența § 909 din *B.G.B.* (intitulat *Vertiefung*), care declară că este interzis ca prin anumite lucrări să se pună în pericol fundamentul pământului de pe terenul învecinat. De asemenea, art. 991 C. civ. al provinciei Quebec stabilește: „Proprietarului fondului îi este interzis, dacă execută construcții, lucrări sau plantații pe fondul său, să producă trepidații pe fondurile vecine și să compromită soliditatea construcțiilor, lucrărilor sau plantațiilor care se găsesc pe acestea". Dacă Codul civil mexican de la 1884 statua că proprietarul poate executa pe sol și în subsol orice lucrări de excavare, fără a stabili limite care să-i protejeze pe terți, Codul de la 1928 stabilește în mod expres în art. 839 problema prejudiciilor pe care le poate suferi proprietatea unui teren prin construcțiile sau excavările care se fac pe terenul vecin.

[329] Pentru această răspundere, a se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 269-272; R.I. Motica, E. Lupan, *Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Lumina Lex, București, 2005, p. 519-523.

[330] În majoritatea cazurilor, responsabilitatea proprietarului este angajată atunci când el nu a avut o intenție caracterizată; el a cauzat o daună altuia fără puterea de a o evita, exercitând un drept care pentru el prezintă un anumit interes (Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*,

Bunăoară, pot exista situații în care proprietarul nu a avut nici o intenție de a-și vătăma vecinii, el acționând cu un interes serios și legitim; evident, în acest caz, el nu se confundă cu proprietarul căruia i s-ar putea reproșa un abuz de drept (pentru că acesta a acționat cu intenție). Vina, așadar, constă într-o *neglijență* sau *imprudență* (proprietarul unui arbore plantat la distanța regulamentară este răspunzător de daunele cauzate de rădăcinile care se întind pe terenul vecinului). Desigur, în practică se pune problema dacă el a luat sau nu anumite precauții care ar fi putut împiedica paguba. Dar se întâmplă ca un astfel de proprietar să fi luat toate precauțiile impuse de lege sau regulamente: și-a ridicat coșul uzinei, a deratizat și dezinfectat spațiile etc.; s-ar părea că el este ireproșabil. În astfel de cazuri, vina sa nu poate fi alta decât că a depășit totuși măsura obișnuită (cutumiară) a ceea ce trebuie tolerat între vecini. Deci răspunderea sa în astfel de cazuri va fi obiectivă, grefată pe art. 1000 alin. (1) C. civ.

192. Întrucât pentru inconvenientele de vecinătate există uneori o răspundere difuză, s-a ridicat întrebarea dacă așa-numitele *fapte justificative* pot fi invocate de pretinsul proprietar responsabil. Astfel, acordurile și autorizațiile de mediu sunt obligatorii la punerea în funcțiune a obiectivelor noi. Or, dacă respectivul proprietar obține această autorizație administrativă va fi exonerat el de răspunderea civilă (eventuală) față de vecini? Evident, nu, deoarece existența autorizației îl pune la adăpost doar de răspunderea penală, administrativă sau contravențională, și nu de răspunderea civilă[331]; autorizația

---

p. 222). În jurisprudența din Quebec, într-un caz, un proprietar îi reproșează vecinului că și-a construit o clădire care a avut drept consecință lipsirea de soare a trandafirilor săi; instanța nu a văzut în acest fapt un prejudiciu serios, „baia de soare" a trandafirilor nefiind cunoscută în drept. Într-o altă speță, Curtea Superioară a respins cererea unui proprietar (funciar) care se plângea de prezența frecventă a mingilor care proveneau de pe terenul de golf vecin, deoarece s-a probat că el nu-și mai exploata pământul de 12 ani (în P.C. Lafond, *op. cit.*, p. 413).

[331] Articolul 47 din Legea nr. 137/1995 (în prezent abrogată) stabilea că persoanele fizice și juridice sunt obligate, printre altele, „să respecte reglementările privind protecția atmosferei, adoptând măsuri tehnologice adecvate de reținere și neutralizare a poluanților atmosferici" [lit. a)] și „să nu pună în exploatare instalațiile prin care se depășesc limitele maxime admise" [lit. c)]; pentru dezvoltări, E. Lupan, *Dreptul mediului*, Ed. Lumina Lex, București, 2001, p. 199 și urm. În cadrul C.E.D.O., problema poluării fonice a fost adusă pentru prima oară odată cu cauza *Arrondelle* (Marea Britanie) în 1970. Proprietarul unui imobil care era așezat la marginea unui aeroport și totodată în apropierea unei autostrăzi s-a plâns de poluare fonică ce încălca respectul vieții private, respectarea bunurilor sale și, implicit, diminuarea valorii de circulație a locuinței în discuție. Comisia a admis plângerea, considerând că s-a încălcat art. 8 din Convenție și art. 1 din Protocolul nr. 1. Tot astfel, pentru prima dată a fost examinată, din perspectiva Convenției, poluarea prin mirosuri, zgomote și gaze provocate de o stație de epurare (cauza *Lopez-Ostra c. Spaniei*). Comisia a constatat că emanațiile de sulfură hidrogenată puteau să pună în pericol sănătatea locui-

nu are ca scop să suprime toate inconvenientele care pot rezulta dintr-o anumită activitate, ci doar pe cele mai importante. De fapt, este de principiu că respectarea regulamentelor nu dispensează de răspundere. Tot astfel, concesionarea unui serviciu public nu conduce la dispariția responsabilității eventuale a concedentului pentru daunele produse terților ca urmare a exploatării întreprinderii[332].

193. Jurisprudența nu a admis ca pârâtul, pentru exonerarea de răspundere, să opună împotriva reclamanților *pre-ocuparea*. adică anterioritatea în ocuparea locurilor, a spațiilor. În alte cuvinte, patronul unei întreprinderi zgomotoase va putea să se apere de răspundere demonstrând că în momentul instalării întreprinderii pe terenurile din jur nu erau construcții? La o primă vedere, s-ar părea că prin imprudența noului vecin de a se stabili în apropiere el și-a asumat tulburarea de vecinătate existentă deja. S-a arătat însă că este inadmisibil ca prin anterioritatea instalației sale un proprietar să greveze fondurile vecine cu o veritabilă servitute, restrângând astfel folosința lor; prin acest procedeu se ajunge practic la o expropriere fără despăgubire[333]. De aceea, proprietarul unui teren situat lângă o uzină, dacă construiește pe el o vilă, se va putea plânge de inconveniente de vecinătate. Altfel se pune problema în cazul *pre-ocupării colective*, căci unei persoane care s-ar stabili într-un cartier industrial îi va fi dificil să ceară daune pentru inconvenientele pe care le suportă. Aceasta, pentru că într-un astfel de cartier suma inconvenientelor este considerabilă, dar prejudiciul pe care îl cauzează fiecare industriaș, luat individual, nu depășește măsura obișnuită a obligațiilor de vecinătate[334].

194. S-a mai pus problema de a ști dacă instanța de judecată trebuie să țină seama de unele *considerații personale* ale victimei daunei. Astfel, o persoană care este perfect sănătoasă și exercită o anumită meserie nu va fi deranjată de anumite zgomote, pe când acestea pot împiedica munca unui intelectual sau somnul unui astenic. Jurisprudența trebuie să țină cont de *receptivitatea personală*, pentru că inconvenientul este suportabil sau insuportabil în funcție de fiecare persoană. S-a susținut că receptivitatea anormală nu poate conduce la exonerarea de răspundere a autorului tulburării decât dacă această

---

torilor din zonele apropiate. A se vedea, pe larg, M. de Salvia, *Mediul înconjurător și Convenția europeană a drepturilor omului* (trad. Șt. Gavrilescu), în P.R. nr. 6/2003, Partea a IV-a, p. 162-164; pentru un prejudiciu olfactiv (exploatarea unei ferme de porci) reținut de instanțe, a se vedea Cass. 1e civ., 13 juillet 2004, Dalloz nr. 32/2004, p. 2349.

[332] O companie de cale ferată concesionara unui serviciu public a fost condamnată pentru daunele provocate de fumul de locomotive sau pentru daunele cauzate de trepidațiile ocazionate de mersul trenurilor (Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 224).

[333] H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 100.

[334] *Ibidem*.

receptivitate este culpabilă; de exemplu, un om nervos de pe urma rănilor de război va avea dreptul să se plângă, un alcoolic nu[335]. Jurisprudența franceză tinde să ia în considerare asemenea motive personale.

195. Tot o problemă deloc simplă este și aceea de a ști dacă proprietarul unui imobil răspunde de tulburările provocate de locatarii săi sau, dimpotrivă, răspund numai aceștia din urmă. Apreciem că regula trebuie să fie răspunderea proprietarului atunci când prin folosința sa a cauzat tulburările anormale de vecinătate; totuși, nu este suficient ca inconvenientul să fie legat de imobil, ci trebuie să fie imputabil proprietarului în această calitate. În alte cuvinte, credem că proprietarul este responsabil și atunci când tulburările sunt provocate de locatari și el a neglijat să le împiedice sau chiar le-a favorizat. Bunăoară, proprietarul care a închiriat un local pentru funcționarea unei discoteci va fi responsabil pentru daunele rezultate din zgomotele de o intensitate anormală percepute de vecini; desigur, el va putea să se îndrepte în regres împotriva locatarului dacă prejudiciul rezultă dintr-un abuz de folosință ori s-au încălcat obligațiile stipulate în contractul de închiriere. *Per a contrario*, când inconvenientul nu este imputabil proprietarului, el nu va răspunde, ci vor fi răspunzători locatarii; de pildă, atitudinea primitivă de a arunca gunoaiele din blocuri, pe fereastră, pe fondul vecin[336].

196. *Sancțiunea inconvenientelor de vecinătate* constă în primul rând într-o reparație în natură, pentru că ea se apropie cel mai mult de principiul reparării integrale. Așadar, instanța poate prescrie măsuri obligatorii pentru proprietarul responsabil de natură a face să înceteze dauna: să desființeze gardul care ia vederea, să înceteze poluarea fonică sau toxică (dacă din punct de vedere tehnic este posibil, instalarea unui dispozitiv care neutralizează tulburarea fără să înceteze activitatea, se va proceda în consecință) și chiar să demoleze construcția care incomodează. În cazuri extreme, se poate ordona chiar închiderea unei întreprinderi care funcționează cu autorizație legală; această măsură trebuie să fie cu totul excepțională, deoarece de o asemenea

[335] H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 99. Acești autori observă că în practica recentă există o tendință de apreciere *in abstracto* a responsabilității. Aceasta înseamnă că se alege un tip ideal de proprietar diligent care ar reuși să concilieze interesul său individual cu cel al vecinilor; pe cale de consecință, va fi declarat vinovat acela care nu se comportă ca acest proprietar.

[336] Într-un caz s-a statuat în sensul existenței răspunderii primarului care nu reglementase măsurile destinate să reducă poluarea fonică ce rezulta din frecventarea unui teren de sport vecin cu proprietatea persoanei prejudiciate prin acea poluare (dec. din 28 noiembrie 2003 a Consiliului de stat francez, în Recueil des décisions du Conseil d'Etat, Recueil Lébon, 3 nov. 2003 - 30 dec. 2003, Publication bimestrielle, p. 481).

activitate beneficiază numeroși muncitori[337]. Complementar, există acordarea de daune-interese[338]. Important este ca judecătorul să găsească măsura de toleranță și pragul vătămării pentru ca astfel să se ajungă la obligația de a repara. „Prea mult este prea mult, iată principiul, dar unde începe prea mult?"[339]. Evident, adesea acest lucru este dificil de apreciat.

197. În concluzie, nu există un criteriu precis care să permită determinarea limitei care nu trebuie depășită de proprietar; aprecierea responsabilității, fiind o chestiune de fapt, se va face de instanța de judecată de la caz la caz. S-a sugerat a nu se recunoaște dreptul la reparație decât dacă prejudiciul atinge un anumit grad de gravitate, pentru că viața în comun ar fi imposibilă dacă fiecare nu ar suporta anumite inconveniente[340]; bunăoară, cântatul unui cocoș al vecinului nu poate constitui un inconvenient de vecinătate[341].

---

[337] În dreptul german – în baza § 14 din Legea federală a protecției contra imisiunilor –, dacă există o autorizare de funcționare, omologată de instanță, a unei întreprinderi, vecinul prejudiciat prin imisiunile produse nu poate cere închiderea întreprinderii, ci numai efectuarea unor lucrări tehnice de înlăturare sau diminuare a lor. Dacă acest lucru nu este posibil, se vor putea cere daune-interese (K. Müller, *op. cit.*, p. 112).

[338] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 275. Autorul spune că sunt cazuri în care persistența unui prejudiciu este inevitabilă și că el poate fi reparat prin daune-interese acordate sub formă de rente (periodic); ne raliem acestui punct de vedere. Pentru repararea prejudiciilor aduse prin poluare, a se vedea M. Duțu, *În legătură cu răspunderea civilă pentru daunele ecologice*, în Dreptul nr. 10-11/1991, p. 23; *idem*, *Specificul sancțiunilor de drept al mediului*, în Dreptul nr. 10/1994, p. 39; E. Lupan, *Dreptul la indemnizație al victimei poluării*, în Dreptul nr. 9/2002, p. 69. Autorul susține că nu este corect să ne referim la o răspundere pentru prejudiciul cauzat mediului prin poluare, ci la un drept de indemnizație pe care l-ar avea victima poluării, respectiv de o obligație de a plăti indemnizația, concepută în afara ideii de răspundere.

[339] G. Cornu, *Droit civil. Introductin. Les personnes. Les biens ...*, p. 372. Într-o speță soluționată de Tribunalul de mare instanță din Paris s-a pus întrebarea: când devine excesivă tulburarea rezultată din zgomote? S-a răspuns că, dacă este continuu, un zgomot mai mare de 50 dB devine insuportabil. Într-un alt caz, proprietarul unui teren viran situat pe litoralul mării ia inițiativa de a face pe terenul său un parc de staționare cu plată; vecinul său s-a opus acestui demers, invocând o tulburare (inconvenient) anormală de vecinătate; acțiunea vecinului a fost respinsă (în G. Cornu, *op.* și *loc. cit.*). Într-un caz, relatat de Tallemant de Reaux, o doamnă și-a părăsit apartamentul din Paris, deoarece pe un turn din apropiere un ceas bătea sferturile de oră și, cum spunea ea, „îi fărâmița viața în prea multe bucățele".

[340] Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 227. Acești autori mai susțin că în aprecierea responsabilității judecătorii trebuie să aibă în vedere și considerații care țin de *epocă și loc* (s.n.). Astfel, atunci când este creată o întreprindere industrială într-un oraș, se va ține seama de cartierul în care este stabilită; pentru că ceea ce este admisibil într-un cartier poate fi anormal în altul.

Pentru abuzul de drept în folosința locuințelor, a se vedea A. Ionașcu, M. Mureșan, M. Costin, V. Ursa, G. Chivu, M. Banciu, *op. cit.*, vol. II, p. 49-51.

[341] O speță rezolvată în Franța în 1995 poate să facă deliciul jurisprudenței. Motivarea ei: „Având în vedere că găina este un animal anodin și mărginit, într-atât încât

În ce privește termenul de prescripție a acțiunii privind inconvenientele anormale de vecinătate, având în vedere art. 1890 C. civ., care statuează că „toate acțiunile atât reale, cât și personale pe care legea nu le-a declarat imprescriptibile, se vor prescrie în 30 de ani (...)", credem că acesta este de 30 de ani. În adevăr, deoarece o asemenea acțiune este în parte reală, în parte personală (dar dominant reală) este echitabil ca reclamantul să-și poată valorifica dreptul lezat într-un termen de 30 de ani[342].

Considerăm, *de lege ferenda*, ca în viitoarea legislație civilă să se reglementeze expres inconvenientele anormale de vecinătate (alături de abuzul de drept în materia proprietății). Aceasta, deoarece în actuala reglementare nu există un asemenea text și nici în Proiectul noului Cod civil, deși în acesta din urmă era de așteptat, mai ales că în multe state europene există asemenea dispoziții în Codurile civile, deosebit de legile speciale. Credem că această statuare urmează a fi făcută sau printr-o formulare generică, sau prin dispoziții separate pe domenii (zgomot, imisiuni, agregate și instalații, trepidații, vibrații, săpături, obligarea la lucrări de demolări a construcțiilor și lucrărilor care amenință să cadă pe fondul vecin etc.). Trebuie consacrată o răspundere fără vinovăție bazată pe lege și pe obiceiurile locale. O asemenea reglementare ar constitui una din importantele noutăți ale reformei Codului nostru civil.

Practică judiciară

1. Instalarea pe teren a unui dispozitiv care nu prezintă pentru proprietarul său nici o utilitate și care nu are alt scop decât să dăuneze altuia constituie un abuz de drept de proprietate (*Curtea de Casație, Req. 3 août 1915, în H. Capitant, Fr. Terré, Y. Lequette, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, 11e éd., Dalloz, Paris, 2000, p. 323*).

---

nimeni nu a reușit încă să o dreseze, nici chiar un circ chinezesc; că vecinătatea sa permite multă liniște, doar câteva cotcodăceli delicate și cârâieli care provin din bucurie (depunerea unui ou) și plăcere (degustarea unei râme), trecând peste groaza pe care o încearcă la vederea unei vulpi; că această vecinătate liniștită nu a incomodat niciodată decât pe cei care, din alte motive, se hrănesc cu răutăți împotriva proprietarului acestor galinacee; că, Curtea nu va considera că vaporul îl supără pe marinar, făina pe brutar, vioara pe dirijor și găina pe un locuitor al satului numit La Rochette (localitate cu 402 suflete) în departamentul Rouy-de-Done (...). Pentru aceste motive, respinge acțiunea" (C.A. Riom, 1 septembre 1995, în *Les grands arrêts...*, p. 131).

[342] A se vedea O. Ungureanu, Cornelia Munteanu, *Propunere* de lege ferenda *privind reglementarea inconvenientelor anormale de vecinătate ..., op. cit.*, p. 192-193.

4. Limitări ale folosinței unor bunuri în situații speciale. Rechiziția unor bunuri

198. Sunt situații excepționale când organele autorității publice sunt abilitate prin lege pentru a obliga agenții economici, instituțiile publice, precum și alte persoane juridice sau fizice să cedeze temporar unele bunuri mobile sau imobile forțelor destinate apărării naționale sau autorităților publice; aceste situații speciale sunt: declararea mobilizării generale sau parțiale ori a stării de război, instituirea stării de urgență sau de asediu, concentrări, exerciții și antrenamente de mobilizare, prevenirea, localizarea, înlăturarea urmărilor unor dezastre, cât și pe timpul acestor situații (Legea nr. 132/1997 privind rechizițiile de bunuri și prestările de servicii în interes public).

Rechiziția implică o limitarea legală a dreptului de proprietate fie prin afectarea temporară a *atributului folosinței* bunului, fie prin încetarea dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile consumptibile sau perisabile, însă în ambele situații cu plata unor despăgubiri în condițiile legii[343].

Ea prezintă următoarele caractere juridice: a) privește, în principiu, bunuri neconsumptibile, indiferent dacă acestea se află în proprietatea publică sau privată ori sunt deținute cu orice titlu de simplii detentori; b) este, în principiu, o măsură temporară care va înceta odată cu încetarea situației excepționale și când bunurile rechiziționate vor trebui restituite (mai puțin în situația bunurilor consumptibile sau perisabile, când rechiziția este definitivă); c) este o măsură obligatorie; d) rechiziția se face cu acordarea de despăgubiri atât în cazul rechiziției temporare (pentru degradarea sau devalorizarea bunului), cât și în cazul rechiziției definitive (pentru valoarea bunurilor consumptibile sau perisabile)[344].

---

[343] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 59.

[344] *Ibidem.* Este de menționat că C.E.D.O. a reținut în mai multe cazuri *confiscarea de fapt*, ea fiind incompatibilă cu dreptul la respectarea bunurilor unei persoane; pentru *exproprierile de fapt*, *Papamichalopoulos și alții c. Greciei*, cazul *Belvedere Alberghiera S.R.L. c. Italiei*, cazul *Carbonara și Ventura c. Italiei* (M. Voicu, *op. cit.*, p. 132, 142-147).

Confiscarea specială prevăzută de art. 118 C. pen. este o măsură de siguranță care se ia numai față de persoanele care au comis o infracțiune. Sunt supuse confiscării speciale, în principal, lucrurile care au servit sau care au fost destinate să servească la săvârșirea unei infracțiuni. Aceasta înseamnă că judecătorul nu va putea ordona măsura confiscării speciale unor bunuri cu titlu preventiv; cu atât mai mult, el nu va putea proceda la confiscare cu titlu de despăgubire în cazul săvârșirii unui delict civil, oricât de vinovat ar fi autorul.

5. Limitări ale dreptului de proprietate privind folosința subsolului

199. Această limitare este prevăzută în Constituție în art. 44 alin. (5), care statuează: „Pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi subsolul oricărei proprietăți imobiliare, cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, precum și pentru alte daune imputabile autorității". Apreciem că, deosebit de aceste despăgubiri, proprietarul terenului ar trebui indemnizat de autoritatea publică și pentru folosința subsolului.

Prin această reglementare constituțională s-a avut în vedere subsolul terenurilor proprietate privată[345]; aceasta, pentru că subsolul unui teren proprietate privată este și el proprietate privată. Mai puțin bogățiile de interes public ale subsolului, care sunt proprietate publică potrivit art. 136 alin. (3) din Constituție.

6. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

200. *Noțiune și reglementare*[346]. Autoritățile publice pot să-și mărească patrimoniul imobiliar prin modurile de dobândire de drept comun (prin vânzare-cumpărare amiabilă sau prin liberalități). Dar ele pot recurge și la un alt procedeu care le este specific și care are la bază însăși ideea de putere publică: cedarea forțată care, aplicată imobilelor, îmbracă forma *exproprierii pentru cauză de utilitate publică*[347].

Cuprinsă în art. 481 C. civ., care stabilește că: „Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică și primind o dreaptă și prealabilă despăgubire", ea își găsește actualmente reglementarea completă în art. 44 alin. (3) și (4) din Constituție și în Legea nr. 33/1994 privind

---

[345] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 60; C.L. Popescu, *Regimul constituțional al subsolului României*, în Dreptul nr. 3/1995, p. 6.

[346] Pentru un profil istoric privind reglementarea exproprierii, a se vedea L. Giurgiu, *Considerații în legătură cu Legea nr. 33/1994 referitoare la exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, în Dreptul nr. 2/1995, p. 17-19.

[347] Instituția exproprierii este, în opinia noastră, o restricție a dreptului de proprietate, mai exact o limitare gravă a uneia dintre prerogativele titularului: dreptul de a nu dispune conținut în dreptul de a dispune, în *abusus* (în același sens, C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 60; E. Safta Romano, *op. cit.*, p. 37). Într-o altă opinie, se afirmă că exproprierea „operează o transformare calitativă a proprietății din proprietate privată în proprietate publică" (a se vedea Fl. Baias, B. Dumitrache, *Discuții pe marginea Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, în Dreptul nr. 4/1995, p. 16-26, iar pentru o tratare de ansamblu a exproprierii, a se vedea V. Stoica, *Exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, în Dreptul nr. 5/2004, p. 28-76). În realitate, este vorba despre un transfer al proprietății.

exproprierea pentru cauză de utilitate publică, precum și H.G. nr. 583/1994 de aprobare a Regulamentului privind procedura de lucru a comisiilor pentru efectuarea cercetării prealabile în vederea declarării utilității publice pentru lucrări de interes național sau local[348]. Această lege dezvoltă dispozițiile constituționale și stabilește bunurile imobile care pot face obiectul exproprierii, declararea utilității publice, soluționarea cererilor de expropriere de către instanțele de judecată, modul de calcul al despăgubirilor, plata acestor despăgubiri. Articolul 44 alin. (3) din Constituție prevede că: „Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire", iar în alin. (6) se dispune că despăgubirile se vor stabili de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergență, prin justiție[349]. În sfârșit, art. 1 din Legea nr. 33/1994 stabilește că: „Exproprierea de

---

[348] O reglementare specială a exproprierii o constituie Legea nr. 198/2004 (M. Of. nr. 487 din 31 mai 2004) privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale (pentru detalii, V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale ..., op. cit.*, vol. I, p. 374-375).

[349] În legea fundamentală a Republicii Federale Germania, exproprierea este reglementată în art. 14 alin. (3), care stabilește următoarele: „Exproprierea este permisă numai pentru utilitate publică. Ea nu poate avea loc decât prin lege sau în baza unei legi care să reglementeze modul și cuantumul indemnizației. Indemnizația se determină după o apreciere echitabilă a interesului general și al celor expropriați. În privința cuantumului indemnizației, în caz de litigiu, este deschisă calea legală înaintea instanțelor ordinare". Rădăcinile acestei reglementări se află în § 74 și § 75 din *Codul general prusac* (*A.L.R. – Allgemeines Landesrecht*), care însă prevedea și posibilitatea exproprierii fără despăgubiri, în cazul în care legea statua în acest sens. Constituția de la Weimar (1919), în art. 153, stabilește că „proprietatea obligă", deci ea nu este numai un drept (a se vedea, pe larg, W. Rüfner, în Badura, Burg, Ehlers, Erichsen, Ossenbühl, Papier, Rüfner, *Allgemeins Werweltungsrecht*, 12. Auflage, Berlin, 2002, p. 719-758).

Legea fundamentală din 1949, prin art. 14 alin. (3) prop. 2, înfățișează exproprierea sub o dublă ipostază: cea care are loc prin lege, adică exproprierea legală (*Legalenteigung*), și cea care se face în baza legii, exproprierea administrativă (*Administrativenteigung*). În doctrină și în jurisprudență este bine stabilit că în baza art. 80 din Constituție legiuitorului parlamentar îi este rezervată, în mod exclusiv, reglementarea exproprierii; numai el are dreptul de a determina care sunt scopurile generale care legitimează „o expropriere" (E 56, 249/261) și doar el „trebuie să statueze pentru ce lucrări, sub ce condiții și pentru ce scopuri este legală o expropriere" (E 74, 264, 285).

Așa-numita clauză *de junctum* prevăzută de art. 14 alin. (3) cere ca legea să prevadă și să reglementeze natura și întinderea exproprierii. O lege de expropriere care nu reglementează despăgubirile este neconstituțională (E 24, 367, 418); în cazul în care o lege nu cuprinde o prevedere specială privind despăgubirile, judecătorul nu poate stabili prin analogie sau să deducă direct din art. 14 aceste despăgubiri, ci trebuie să sesizeze, conform art. 100 alin. (1), Curtea Constituțională (E 58, 300/323); aceasta, deoarece monopolul de declarare a neconstituționalității îl deține Curtea Constituțională.

Exproprierea legală și exproprierea administrativă trebuie să răspundă interesului general; de aceea, trebuie examinat dacă legiuitorul a definit corect sau greșit interesul comun (*Gemeinwohlaufgaben*) și dacă administrația a concretizat corect sau greșit acest

imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească".

Textele constituționale stabilesc, pe de o parte, premisele cedării forțate a dreptului de proprietate, iar, pe de altă parte, o garanție dată proprietății individuale, deoarece exproprierea este subordonată: a) existenței unei *cauze de utilitate publică*; b) plății unei *despăgubiri drepte și prealabile*. Despăgubirea trebuie plătită, în principiu, înainte ca expropriatorul să intre în posesia imobilului expropriat; trebuie adăugat că ea nu poate fi pronunțată decât de autoritatea judecătorească.

Deci *exproprierea constă în trecerea forțată în proprietatea publică prin hotărâre judecătorească a unor imobile aflate în proprietatea privată cu o dreaptă și prealabilă despăgubire, pentru cauză de utilitate publică*[350].

Exproprierea este o excepție de la caracterul absolut și inviolabil al dreptului de proprietate privată. De asemenea, trebuie menționat faptul că procedura exproprierii – care presupune o *trecere forțată* – nu intervine în cazul în care transferul dreptului de proprietate între expropriator și expropriat se realizează printr-o altă modalitate (vânzare-cumpărare, donație, schimb). În aceste situații, actul juridic care se încheie trebuie să respecte toate condițiile de valabilitate, precum și cele de publicitate impuse de lege. Dacă acordul părților privește numai modalitatea de transfer al dreptului de proprietate, dar părțile nu se înțeleg în legătură cu natura și cuantumul despăgubirilor, instanța de judecată va lua act de înțelegerea părților și va stabili numai natura și întinderea despăgubirii (art. 4 din Legea nr. 33/1994).

201. *Bunurile supuse exproprierii.* Sunt expropriabile numai bunurile imobile proprietate privată. În acest sens, Legea nr. 33/1994 (art. 2) statuează că pot fi expropriate bunurile imobile proprietatea persoanelor fizice sau persoanelor juridice, precum și cele aflate în proprietatea privată a comunelor, orașelor, municipiilor și județelor[351]. În ce privește bunurile imobile proprietate

interes; o expropriere trebuie să fie *necesară* în fapt și *benefică binelui general*. O expropriere nu este necesară dacă achiziționarea bunului este posibilă și suportabilă altminteri, dacă, de pildă, ea se poate realiza pe un teren aparținând domeniului public sau dacă în locul deposedării totale este de ajuns o deposedare parțială (pentru alte detalii, a se vedea Pieroth/Schlink, *op. cit.*, p. 226-228). Pentru o prezentare a exproprierii în dreptul francez, luxemburghez și moldovenesc, a se vedea L.M. Crăciunean, *Câteva considerații privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică în dreptul comparat și în jurisprudența C.E.D.O.*, în P.R. nr. 1/2006, p. 228-240; de asemenea, pe larg, exproprierea în dreptul francez, a se vedea C. Jugastru, *Unitățile administrativ-teritoriale. Domeniul public, domeniul privat*, Ed. Argonaut, Cluj-Napoca, 2001, p. 110-127.

[350] În sens generic, exproprierea înseamnă toate acele operațiuni care au ca scop privarea de proprietate a proprietarului împotriva voinței sale (G. Cornu, *Vocabulaire juridique ...*, p. 386).

[351] Pentru detalii, a se vedea Fl. Baias, B. Dumitrache, *op. cit.*, p. 22 și urm.

publică, ele sunt și pot fi oricând afectate unei utilități publice prin actul de putere al autorității competente. De asemenea, nu pot fi supuse exproprierii nici bunurile imobile aflate în proprietatea privată a statului, deoarece în calitatea sa de proprietar acesta poate să afecteze utilității publice oricare din bunurile imobile pe care le are în proprietate privată. În acest caz, se va schimba doar *regimul juridic* al imobilelor respective[352]; în acest caz, suntem în prezența unei transformări a proprietății.

În același mod se pune problema și pentru bunurile imobile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale, când utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes local. Textul art. 2 își găsește aplicabilitatea numai în cazul în care lucrările care se vor executa sunt de interes național.

202. *Utilitatea publică* se declară pentru lucrări de interes național sau pentru lucrări de interes local (art. 5). Legea nr. 33/1994 enumeră principalele categorii de lucrări de utilitate publică într-o listă nelimitativă (art. 6). Conform acestui articol, sunt de utilitate publică: „lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și parcurilor naționale, rezervațiilor naționale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională". Textul de lege citat trebuie interpretat restrictiv, în sensul că pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică nu se poate cere exproprierea.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a decis în mai multe rânduri (cauzele *Malama c. Greciei*, 2001, sau *Honeker și alții c. Germaniei*) că „utilitatea publică" trebuie să urmărească un scop legitim, un interes general de ordin social-economic, fapt care este de natură a conferi statelor semnatare ale Convenției europene o anumită marjă de apreciere, întotdeauna aflată sub controlul Curții; iar, de altă parte, că în absența unei compensații reparatorii,

[352] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 62; L. Pop, *op. cit.*, p. 51.

art. 1 din Protocolul nr. 1 n-ar asigura decât o protecție iluzorie și ineficace a dreptului de proprietate, în totală contradicție cu dispozițiile Convenției.

Pentru lucrările de interes național, utilitatea publică se declară de către Guvern, iar pentru cele de interes local de către consiliile județene sau de Consiliul local al municipiului București, după caz.

Pentru orice alte lucrări decât cele enumerate de art. 6 din Legea nr. 33/1994, precum și în situația în care sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități rurale sau urbane în întregime, utilitatea se declară, în fiecare caz în parte, *prin lege* [art. 7 alin. (3) și (4)].

Actul de declarare a utilității publice se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul consiliului local în a cărui rază este situat imobilul și prin publicare în Monitorul Oficial al României sau în presa locală, după cum este vorba despre utilitate publică de interes național sau local.

Fiind un act administrativ, declarația de utilitate publică este supusă controlului judiciar în baza Legii contenciosului administrativ[353].

203. *Măsuri premergătoare exproprierii.* În etapa următoare declarației de utilitate publică expropriatorul[354] va întocmi planurile care cuprind imobilele expropriate, cu indicarea numelui proprietarilor și a ofertelor de despăgubiri. În termen de 15 zile de la publicare, titularilor drepturilor reale asupra imobilelor în cauză li se vor notifica propunerile de expropriere și procesul-verbal întocmit de comisia de cercetare prealabilă (art. 13), ei putând face întâmpinare în termen de 45 de zile de la primirea notificării [art. 14 alin. (1)]. Întâmpinările se soluționează în termen de 30 de zile de către o comisie a cărei componență, mod de funcționare și procedură sunt prevăzute de art. 15-17 din lege.

Prin hotărârea motivată a comisiei se poate accepta sau respinge punctul de vedere al expropriatorului. În cazul respingerii, acesta are posibilitatea să revină cu noi propuneri. În cazul în care și acestea sunt respinse, expropriatorul, proprietarul ori titularii altor drepturi reale asupra imobilului pot introduce o contestație împotriva hotărârii comisiei la curtea de apel în raza căreia este situat imobilul propus pentru expropriere.

204. *Exproprierea propriu-zisă și stabilirea despăgubirilor.* Acestea sunt reglementate în Capitolul IV al Legii nr. 33/1994. Soluționarea cererilor de

[353] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.*, p. 29 (cu bibliografia citată); pentru o opinie mai nuanțată, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 65.

[354] Expropriator în sensul legii este *statul*, prin organismele desemnate de Guvern pentru lucrările de interes național, și *județele, municipiile, orașele și comunele* pentru lucrările de interes local [art. 12 alin. (2) din Legea nr. 33/1994].

expropriere este de competența tribunalului în raza căruia este situat imobilul. Instanța va verifica dacă sunt întrunite condițiile cerute pentru expropriere, fără a putea repune în discuție, în principiu, problemele de fond privitoare la expropriere (de exemplu, necesitatea acesteia, întinderea, faptul că nu a fost contestată hotărârea comisiei etc.). Prin excepție, tribunalul va putea exercita un control asupra problemelor de fond în cazul în care expropriatorul cere o expropriere parțială, iar proprietarul solicită exproprierea totală. Într-o asemenea împrejurare, instanța va aprecia, în raport de situația reală, dacă exproprierea în parte este posibilă, urmând ca în caz contrar să dispună exproprierea totală [art. 24 alin. (4)]. Credem însă că și în situația inversă instanța rămâne competentă, și anume în cazul în care se cere exproprierea totală, iar proprietarul cere una parțială. Legea are în vedere și situația (rar întâlnită) când o expropriere parțială sporește partea de imobil rămasă neexpropriată ca urmare a lucrărilor preconizate; în această situație, experții vor putea propune instanței o eventuală reducere a pagubei (această prevedere este confuză și oricum inechitabilă). Dar legea nu prevede situația frecvent întâlnită când o expropriere parțială diminuează partea rămasă.

Tot tribunalul va hotărî și asupra despăgubirilor cuvenite fiecăreia dintre persoanele interesate; și în această fază, părțile se pot învoi asupra întinderii despăgubirilor cuvenite, caz în care instanța va pronunța o hotărâre definitivă și irevocabilă. Potrivit art. 24 alin. (2) din lege, în cazul în care părțile sau numai una din ele sunt de acord cu exproprierea, dar nu și asupra despăgubirilor, instanța va lua act de învoială și va stabili ea despăgubirile. Astfel, cuantumul despăgubirilor se va stabili de către o comisie alcătuită din 3 experți (unul desemnat de expropriator, unul numit de instanță și unul din partea persoanelor supuse exproprierii)[355]. Despăgubirea se compune atât din valoarea reală a imobilului, cât și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane [art. 26 alin. (1) din lege]. La stabilirea valorii reale a imobilului se va ține seama de valoarea de piață a unui imobil similar la data întocmirii raportului de expertiză[356] [art. 26 alin. (2) din lege] sau, cum spune legea: „La calcularea cuantumului despăgubirilor experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând în mod obișnuit imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia".

Despăgubirea stabilită de instanță va trebui să nu fie mai mică decât cea oferită de expropriator, dar nici mai mare decât cea solicitată de proprietar și

[355] În Franța, despăgubirea este calculată de un judecător specializat, magistrat al tribunalului civil.

[356] Pentru detalii, a se vedea E. Chelaru, *op. cit.*, p. 31; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 67.

alte persoane interesate[357]. În alte cuvinte, instanța de judecată va fixa despăgubirile între o limită minimă oferită de expropriator și o limită maximă cerută de expropriat sau alte persoane. De altă parte, instanța va diferenția indemnizația principală care acoperă valoarea reală a imobilului expropriat de indemnizația accesorie (de pildă, cheltuielile proprietarului expropriat ocazionate de cumpărarea altui imobil). În orice caz, dreapta despăgubire nu poate include și repararea prejudiciului eventual.

---

[357] Determinarea despăgubirilor potrivit art. 14 alin. (3) din Constituția germană (*G.G.*) presupune o evaluare, o cântărire corectă (*gerechte Abwagung*) a intereselor generale și a celor care urmează a fi expropriați; legea trebuie să prevadă neapărat o reglementare cadru a despăgubirilor care să fie suficientă pentru o atare evaluare; dar evaluarea se adresează și judecătoriilor ordinare, care decid, în caz de litigiu, conform art. 14 alin. (3) din legea fundamentală. Printr-o decizie din 15 iulie 1981, Curtea Constituțională a statuat tranșant că instanțelor civile le este interzis să acorde, fără o bază legală, despăgubiri de expropriere. Nu se permite o despăgubire nominală, dar nici nu se cere neapărat o despăgubire la prețul de circulație al bunului (E 24, 367, 421). În măsura în care se aduce atingere interesului general, va exista o neconstituționalitate a exproprierii.

Cu toate că un timp Curtea Constituțională federală a judecat dând noțiunii de expropriere un sens larg, conturat de Constituția de la Weimar, în prezent ea a înlăturat o asemenea interpretare, considerând că exproprierea este o măsură îndreptată spre un scop final, cu deposedarea totală sau parțială a persoanelor implicate, dar având în vedere pozițiile juridice subiective, concrete și protejate de ar. 14 alin. (1) prop. 1 din Constituție. Cu toate că un timp jurisprudența a fost de părere că orice îngrădire a proprietății care depășește măsura de a fi acceptată este o expropriere și, ca atare, trebuie să fie despăgubită, în prezent se recunoaște că pot exista îngrădiri licite, dar care nu pot fi calificate ca exproprieri. Ca atare, pe lângă expropriere s-au născut trei instituții în baza cărora pentru anumite îngrădiri ale proprietății se pot cere despăgubiri: restricții cu obligativitatea de compensare; restricții similare exproprierii și restricțiile exproprierii. Jurisprudența Curții se limitează la valorile actuale concrete; în acestea nu sunt cuprinse interesele, șansele, posibilitățile de câștig și așteptări de câștiguri eventuale. Interdicția legală de a majora chiria cu mai mult de 30% nu este privită ca o limitare parțială a dreptului proprietarului, ci ca o determinare a conținutului și limitelor proprietății celui care închiriază, dar grevarea unui teren prin drepturi reale (uz, uzufruct etc.) constituie expropriere. În sfârșit, Curtea Constituțională este de părere că obligația cântăririi interesului general și al celui particular trebuie să țină seama și de specificitatea cazului; o despăgubire rigidă, orientată doar după valoarea de piață a bunului, nu este de acceptat. Celui expropriat nu trebuie să i se dea întotdeauna echivalentul total a ceea ce i s-a luat. Altfel spus, în funcție de situație, celui expropriat i se poate stabili o despăgubire care înlocuiește paguba în întregul ei, dar i se poate acorda o despăgubire și sub acest cuantum. *B.G.H.*-ul vede ca punct de plecare în acordarea despăgubirilor valoarea cu care bunul expropriat poate fi reachiziționat (*Wiederbechafftungswert*) și ajunge în acest fel, în general, la valoarea pieței; dar aceasta fără să se nege legiuitorului îndreptățirea ca în anumite cazuri să prevadă o despăgubire mai mică. Este însă important să subliniem că despăgubirile pot fi mai mici decât valoarea de piață în exproprierile de grup statuate prin lege (de pildă, exproprierea terenurilor care formează digul din Hamburg); în cele individuale, dimpotrivă, despăgubirea echivalează cu valoarea de piață (pentru detalii, a se vedea W. Rüfner, *op. cit.*, p. 728-734).

Despăgubirile vor fi acordate nu numai proprietarului și titularilor celorlalte drepturi reale, ci și titularilor drepturilor de concesiune și drepturilor reale de folosință constituite cu privire la un imobil din domeniul privat al comunităților locale[358]. La calcularea despăgubirilor în cazul drepturilor reale imobiliare, altele decât dreptul de proprietate, se vor avea în vedere criteriile economice și numai cu totul excepțional se poate recurge la criteriile procentuale existente în Legea taxei de timbru. Deoarece de la data pronunțării hotărârii și până la rămânerea ei definitivă și irevocabilă este posibil ca despăgubirea să nu mai corespundă valorii reale a imobilului și nici cuantumului prejudiciului produs proprietarului sau persoanelor interesate, apreciem că în cadrul căilor de atac se va putea actualiza despăgubirea stabilită inițial[359].

Hotărârea pronunțată în materie de expropriere este supusă căilor de atac prevăzute de lege (apel, recurs).

205. *Efectele exproprierii.* Exproprierea produce următoarele efecte:

– imobilul expropriat trece în proprietatea publică liber de orice sarcini. Acest efect se produce odată cu îndeplinirea obligațiilor impuse expropriatorului prin hotărârea judecătorească de expropriere; deci, odată cu plata despăgubirilor. Aceasta se va face în orice mod convenit de părți, iar în cazul în care acest acord nu se realizează, instanța va stabili termenul de plată care nu poate fi mai mare de 30 de zile (art. 30-33)[360];

– se sting drepturile reale principale derivate din dreptul de proprietate – uzul, uzufructul, abitația, superficia, precum și orice alte drepturi reale. De asemenea, se sting drepturile de concesiune și dreptul de folosință. Titularii acestor drepturi au drept la despăgubiri. Servituțile stabilite prin fapta omului se sting și ele doar în măsura în care devin incompatibile cu situația naturală și juridică a obiectivului urmărit prin expropriere; la fel servituțile naturale și legale;

– în ce privește dreptul de ipotecă și privilegiul imobiliar special care grevează bunul expropriat, acestea se strămută de drept asupra despăgubirii stabilite de instanță; prin această dispoziție, legea reglementează un nou caz de subrogație reală cu titlu particular [art. 28 alin. (2)];

– se sting orice drepturi personale dobândite de alte persoane asupra imobilului expropriat (de exemplu, cele născute din contractul de locațiune, de comodat). În situația în care se expropriază clădiri cu destinația de locuințe, evacuarea persoanelor care le ocupă în mod legal (proprietari, chiriași cu

[358] V. Stoica, *op. cit.*, 2, p. 380; autorul, cu temei, îi include în această categorie și pe constructorii pe terenul altei persoane și drepturile chiriașilor care au făcut îmbunătățiri la locuința expropriată.

[359] În acest sens, a se vedea E. Chelaru, *op. cit.*, p. 48.

[360] A se vedea E. Chelaru, *Efectele juridice ale exproprierii pentru cauză de utilitate publică*, în Dreptul nr. 4/1998, p. 14-17.

contract de închiriere legal întocmit) nu se va putea face decât după ce expropriatorul asigură spațiul de locuit, potrivit legii, la cererea persoanelor respective.

Articolul 34 instituie un drept prioritar la închirierea imobilului expropriat în favoarea fostului proprietar, în cazul în care expropriatorul îl oferă spre închiriere, pentru perioada de timp cuprinsă între punerea lui în posesie și momentul utilizării lui în scopul pentru care a fost expropriat.

206. *Retrocedarea și dreptul de preemțiune la cumpărarea imobilului.* Legea nr. 33/1994 reglementează două drepturi în favoarea proprietarului imobilului expropriat (art. 35-37), și anume: dreptul de a cere și de a obține retrocedarea imobilului expropriat și dreptul de preemțiune la cumpărarea imobilului în ipoteza în care expropriatorul s-ar hotărî să-l înstrăineze.

Dacă imobilele expropriate *nu au fost utilizate în termen de un an* potrivit scopului în considerarea căruia au fost preluate de la expropriat, respectiv lucrările nu au fost începute și nici *nu s-a făcut o nouă declarație de utilitate publică*, foștii proprietari pot cere retrocedarea lor (art. 35)[361]. Cererea de retrocedare se va introduce la tribunalul care a hotărât asupra exproprierii[362].

Retrocedarea imobilului se va face în schimbul unui preț, care nu poate fi mai mare decât despăgubirea actualizată[363].

Dreptul de preemțiune la cumpărarea imobilului este recunoscut fostului proprietar atunci când expropriatorul s-a hotărât să înstrăineze imobilul

---

[361] S-a decis însă că dispozițiile art. 35 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nu sunt aplicabile în cazul acțiunilor având ca obiect imobile expropriate în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dacă au fost introduse după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001 (I.C.C.J., S.U., Decizia nr. L111 (53) din 4 iunie 2007, în Juridica nr. 12/2007, p. 1-5).

[362] Privind termenul în care trebuie să se formuleze cererea de retrocedare, în doctrină s-au conturat mai multe opinii: într-o primă opinie, se susține că cererea de retrocedare poate fi formulată oricând, deoarece legea nu prevede un termen (E. Chelaru, *op. cit.*, p. 33). O altă opinie, la care achiesăm, este aceea care afirmă că dreptul de retrocedare trebuie exercitat în termenul general de prescripție de 3 ani (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 71).

[363] Referitor la natura juridică a acestui drept de retrocedare, în literatura de specialitate părerile sunt împărțite. Unii autori consideră că retrocedarea are natura juridică a unei *cesiuni cu titlu oneros* a dreptului de proprietate asupra imobilului expropriat ale cărei efecte se vor produce *ex nunc* (E. Chelaru, *op. cit.*, p. 35). Un alt punct de vedere, care ni se pare întemeiat, este cel care susține că dreptul de retrocedare al cărui titular este expropriatul este un *drept de creanță* în virtutea căruia titularul poate pretinde debitorului (expropriatorul) să dea ceva, să revândă imobilul expropriat (pentru detalii, a se vedea M. Nicolae, *Discuții cu privire la aplicarea în timp a art. 35-36 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, în Dreptul nr. 11/2000, p. 25; C. Bîrsan, *op. și loc. cit.*).

și dacă lucrările pentru care s-a dispus exproprierea nu s-au realizat (art. 37)[364].

În scopul realizării acestui drept, expropriatorul este obligat să comunice în scris fostului proprietar oferta sa de înstrăinare. Titularul dreptului de preemțiune îl poate exercita în termen de 60 de zile de la data comunicării.

Actul de înstrăinare a imobilului încheiat de expropriator cu încălcarea dreptului de preemțiune este lovit de nulitate relativă, deoarece ocrotește un interes personal.

Practică judiciară

1. Imobilul compus din casă, curte și grădină a fost expropriat în baza Decretului nr. 304/1987 în scopul construirii de locuințe (deci anterior Legii nr. 33/1994). Întrucât construcțiile nu au fost demolate, reclamanții au formulat acțiune cerând retrocedarea imobilului. Potrivit art. 4 din Decretul nr. 467/1979, imobilele expropriate treceau în proprietatea statului pe data preluării efective a acestora în vederea demolării. În cazul în care imobilul nu a fost preluat efectiv în vederea demolării, înseamnă că nu a fost îndeplinită condiția stipulată în actul normativ invocat, astfel că imobilul nu a trecut în proprietatea statului. Drept urmare, imobilul a fost greșit intabulat pe numele Statului Român care, pentru motivele arătate mai sus, nu a devenit proprietar al bunului (*C.S.J., dec. nr. 2157/1996, în Dreptul nr. 6/1997, p. 113*).

2. În cazul în care un imobil compus din teren și o construcție a fost expropriat, proprietatea nu s-a transmis de la expropriat la expropriator dacă nu a avut loc preluarea efectivă în vederea demolării în condițiile prevăzute de art. 4 din Decretul nr. 467/1979 privind evaluarea construcțiilor, terenurilor și plantațiilor ce se iau cu plată în proprietatea statului prin proces-verbal sau decizie a organului puterii locale. După intrarea în vigoare a actualei Constituții, dreptul proprietarului expropriat nu mai poate fi transferat dacă imobilul expropriat nu a fost preluat efectiv de către stat până la 8 decembrie 1991, deoarece nu mai există temei legal pentru o asemenea operațiune (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 2158/1996, în Buletinul jurisprudenței. Culegere de decizii pe anul 1996, Ed. Proema, Baia Mare, 1997, p. 42*).

3. Prevederile art. 35, art. 36 și art. 37 nu pot fi rupte din contextul Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, motiv pentru care se impune concluzia că ele se aplică exclusiv exproprierilor de bunuri imobile ce s-au făcut după 2 iunie 1994, data intrării în vigoare a legii, cu respectarea procedurii mai sus arătate. Aplicarea acestor prevederi pentru exproprierile de bunuri imobile care s-au produs anterior intrării în vigoare a

[364] Terminologia utilizată de art. 37 din Legea nr. 33/1994 prevede că fostul proprietar „are un *drept prioritar*" la cumpărare. Cu deplin temei s-a observat că în realitate se consacră un drept de preemțiune (a se vedea L. Pop, *op. cit.*, p. 59; E. Chelaru, *op.* și *loc. cit.*).

legii nu poate fi făcută fără încălcarea principiului major al neretroactivității legii civile, principiu care are, din 8 decembrie 1991, temei în Constituția României (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 2198/1996, în Buletinul jurisprudenței. Culegere de decizii pe anul 1996, p. 44*).

4. În cazul în care măsura luată prin decretul de expropriere, cât și evaluările făcute nu au fost contestate de către proprietarul bunului expropriat, iar acesta, exercitându-și dreptul de alegere, a acceptat ca în locul proprietății sale care a fost expropriată să primească în proprietate, cu titlu de despăgubire, un alt imobil pe care l-a considerat corespunzător, cât și o sumă de bani reprezentând diferența de valoare dintre cele două bunuri, el nu mai poate revendica bunul respectiv, de vreme ce a consimțit fără rezerve ca în schimbul proprietății sale, trecută în proprietatea statului, să primească cu titlu de despăgubire, în proprietate, un alt imobil (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 1276/1995, în Buletinul jurisprudenței. Culegere de decizii pe anul 1995, p. 42*).

5. Dacă terenul expropriat a fost folosit în scopul construirii unor blocuri de locuințe, cererea de restituire a unei suprafețe de teren nu este fondată în ipoteza în care, deși liber, terenul revendicat este destinat folosirii normale a construcțiilor realizate (*C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 190/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, Ed. Rosetti, București, 2001, p. 114*).

7. Limitările de drept public

207. Acestea reprezintă acele restricții edictate în profitul utilității publice sau a unui interes general. Unele din ele afectează bunurile mobile, altele bunurile imobile. Ele sunt numeroase, dar după gravitatea lor putem distinge între moduri de apropriere a proprietății de către puterea publică (după cum am văzut, de exemplu, exproprierea) și moduri de limitare a proprietății. O enumerare a lor ar fi nu numai plictisitoare, dar și aleatorie.

Totuși, trebuie subliniat că interese superioare sociale, economice sau publice pot justifica excepții de la absolutismul dreptului de proprietate. Aceste limitări pot afecta, după caz, *utilizarea* bunurilor, modalitățile de *folosință* și chiar puterea de *dispoziție* asupra lor[365].

Intervenționismul statului se manifestă în special asupra imobilelor. Dar și în materie mobiliară sunt deja numeroase limitări de natură sanitară, morală, economică, culturală etc.

În ce privește imobilele, aceste limitări aduc atingere atât proprietății urbane, cât și celei rurale și se referă în principal la regulile de urbanism,

[365] J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 126.

amenajarea teritoriului, la mediul înconjurător, la protecția bogățiilor naționale, la exigențele lucrărilor și serviciilor publice etc.[366]

De pildă, legislația în materia urbanismului (Legea nr. 50/1991) și a amenajării teritoriului are o importanță particulară, deoarece impune reguli de igienă, salubritate, estetică, afectează dreptul de a construi, de a demola și impune anumite destinații imobilelor. Totodată, ea poate să interzică construirea în anumite sectoare sau zone (inclusiv defrișările și tăierile de arbori). Există din partea autorităților un control *a priori* și *a posteriori* asupra realizării construcțiilor în conformitate cu proiectele aprobate și cu *autorizația de construire*. Servituțile care rezultă din aceste prevederi nu dau, în principiu, dreptul proprietarului la o indemnizație.

Există apoi servituți privind conservarea patrimoniului cultural (monumente istorice), conservarea rezervelor de energie, de zăcăminte etc., servituți pentru instalarea unor echipamente (canalizare, comunicații, telecomunicații etc.)[367], servituți relative la apărarea națională etc.; pe unele dintre ele le-am amintit deja, pe altele le vom menționa din nou pe parcursul cursului.

§10. Formele dreptului de proprietate

208. După 1989, odată cu abolirea regimului comunist, dreptul de proprietate de stat și cooperatist s-a transformat în principal în drept de proprietate privată, iar o parte a devenit proprietate publică. În prezent distingem:

1) *după subiectele dreptului de proprietate*: a) dreptul de proprietate al persoanelor fizice și b) dreptul de proprietate al persoanelor juridice;

2) *după modul de dobândire*: a) dreptul de proprietate dobândit prin acte juridice și dreptul de proprietate dobândit prin fapte juridice; b) dreptul de proprietate dobândit prin acte între vii și dreptul de proprietate dobândit prin acte pentru cauză de moarte; c) dreptul de proprietate originară, dobândit prin moduri originare de dobândire a proprietății, și dreptul de proprietate derivată, dobândit prin acte juridice translative de proprietate;

3) *după cum dreptul de proprietate este afectat sau nu de modalități* deosebim: a) drept de proprietate pur și simplu, care are ca titular exclusiv o singură persoană asupra unuia și aceluiași bun și b) drept de proprietate afectat

---

[366] S-a spus că procedura constituțională prevăzută în art. 44 alin. (7), în sensul că „Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului (...)", constituie o servitute constituțională de utilitate publică, cu trăsături proprii (M. Duțu, *Recunoașterea și garantarea ...*, p. 117).

[367] Proiectul noului Cod civil statuează, sub titlul *Dreptul de trecere pentru utilități*, că: „Proprietarul este obligat să permită trecerea prin fondul său a conductelor de apă, gaz sau altele asemenea, a firelor electrice subterane sau aeriene, precum și a oricăror alte instalații sau materiale ce deservesc fonduri învecinate sau din aceeași zonă [art. 480 alin. (1)].

de modalități care poate fi drept de proprietate comună, drept de proprietate rezolubilă sau revocabilă și drept de proprietate anulabilă, drept de proprietate inalienabilă etc.

4) *după regimul său juridic*, dreptul de proprietate se prezintă sub două forme: a) drept de proprietate publică și b) drept de proprietate privată. Această clasificare este cea mai importantă. Așa cum vom vedea, dreptul de proprietate publică se exercită în regim de drept public numai de către subiecții de drept public.

Constituția consacră aceste două forme în art. 136 alin. (1), care statuează că: „Proprietatea este publică sau privată". Tendința este ca proprietatea privată să fie forma dominantă, iar proprietatea publică să aibă o pondere mai scăzută.

Într-o accepțiune largă, prin *drept de proprietate privată* înțelegem – așa cum s-a arătat – dreptul de proprietate particulară aparținând persoanelor fizice și juridice de tip particular, dreptul de proprietate al societăților comerciale cu capital integral sau majoritar de stat și dreptul de proprietate privată al statului, unităților administrativ-teritoriale și al persoanelor juridice înființate de autoritățile centrale ale statului sau de autoritățile locale, cum sunt regiile autonome[368]. Acest drept poată să aparțină oricărui subiect de drept, chiar și subiectelor de drept public. Bunurile care constituie proprietate privată *se află în circuitul civil.*

Indiferent de titular (statul sau persoanele fizice), regimul de protecție a dreptului de proprietate privată este egal[369]. De regulă, bunurile proprietate privată a statului și unităților administrativ-teritoriale sunt alienabile, prescriptibile și chiar sesizabile pentru datoriile regiilor autonome și instituțiilor publice care le au în patrimoniu. Dar, de altă parte, ele nu pot fi sechestrate și urmărite pentru datoriile statului și unităților administrativ-teritoriale, pentru că ele sunt întotdeauna solvabile; aceste datorii se înscriu în bugetul de stat sau în bugetele locale pentru a fi plătite.

Trebuie să reținem că, dacă dreptului de proprietate privată i se aplică, de regulă, dreptul comun prevăzut de Codul civil, dreptului de proprietate publică îi este aplicabil un regim juridic derogator[370].

---

[368] L. Pop, *op. cit.*, p. 61.

[369] E. Safta-Romano, *Dreptul de proprietate privată și dreptul de proprietate publică în România*, Ed. Graphix, Iași, 1993, p. 82-92.

[370] I.P. Filipescu, V.M. Ciobanu, *Practica Curții Constituționale române privind garantarea proprietății*, în Dreptul nr. 2/1995, p. 14; Gh. Iancu, *Jurisprudența Curții Constituționale privind dreptul fundamental de proprietate*, în Revista de drept public nr. 1/1999, p. 95-96.

§11. Dreptul de proprietate publică

1. Considerații generale

209. În mod obișnuit, dreptul public folosește cu privire la bunurile publice două distincții: prima opune domeniul public domeniului privat, iar a doua repartizează bunurile publice între diferitele persoane publice. Cantitativ, domeniul public este mai restrâns decât domeniul privat.

Distincția dintre domeniul public și domeniul privat datează din secolul al XIX-lea și împarte bunurile publice în două categorii, după cum ele sunt sau nu afectate uzului public sau unui serviciu public[371]. Această distincție își păstrează valabilitatea, chiar dacă a fost adesea criticată[372].

În adevăr, o parte a doctrinei a propus menținerea acestei distincții, dar îmbunătățită, deoarece este imposibil să se stabilească o distincție clară între domeniul public și domeniul privat. Astfel, Duguit sugera adoptarea unei ierarhii de domenialitate, constituită pe șase categorii de bunuri în ordine descrescătoare. Profesorul J.M. Aubry a reluat teoriile lui Duguit și le-a completat insistând asupra interesului general în gestiunea domeniului privat. Apoi, profesorul Duverger distinge în rândul bunurilor publice trei categorii de bunuri: bunurile afectate uzului tuturor, care sunt supuse unei domenialități publice complete, bunurile afectate unui serviciu public și care țin de o domenialitate publică restrânsă și bunurile din domeniul privat. În Franța, Consiliul de Stat a propus o clasificare tripartită între bunurile din domeniul public prin determinarea legii supuse unui regim clasic al domenialității publice, bunuri intermediare care dispun de un regim adaptat și bunurile din domeniul privat.

O altă parte a reformatorilor exultă unitatea domenială; bunăoară, pentru Capitant, noțiunea de domeniu public a devenit inutilă și trebuie să fie înlocuită prin cea de afectațiune; Pelloux contestă, de asemenea, utilitatea noțiunii de domeniu public, invocând mijloace de protecție eficace de care pot bene-

---

[371] A se vedea, pentru detalii, E.D. Tarangul, *Tratat de drept administrativ român*, Tipografia Glasul Bucovinei, Cernăuți, 1944, p. 355 și urm; A. Iorgovan, *Tratat de drept administrativ*, vol. II, Ed. All Beck, București, 2005, p. 128-140; D. Apostol Tofan, *Drept administrativ*, vol. II, Ed. All Beck, București, 2004, p. 88 și urm; E. Bălan, *Dreptul administrativ al bunurilor*, Ed. C.H. Beck, București, 2007, p. 4-11.

[372] V. Proudhon a fost acela care a spus că anumite bunuri ale colectivităților publice trebuie supuse unui regim special. El a apreciat că noțiunea de *domeniu* trebuie privită sub trei aspecte: a) *domeniul suveranității*, care constă în puterea suverană proprie guvernării statului; b) *domeniul public*, care constituie ansamblul bunurilor destinate prin legea civilă uzului public și a căror proprietate nu aparține nimănui; c) *domeniul privat*, care subsumează totalitatea bunurilor ce aparțin comunității și de care aceasta poate dispune la fel cum orice proprietar dispune de bunul său (pentru detalii, a se vedea C. Jugastru, *op. cit.*, p. 39-40).

ficia bunurile publice în afara domenialității publice; în sfârșit, mai recent, Moysan a susținut că regimul domenialității publice ar fi neadaptat nevoilor economice și că ar fi de dorit ca dependențele domeniului public să fie pe viitor guvernate de regulile domenialității private; el preconizează abandonarea generală a domenialității publice și generalizarea domenialității private. Dimpotrivă, alți autori sugerează să se abolească noțiunea de domeniu privat pe motivul importanței dreptului public în constituirea și gestionarea domeniului privat[373].

2. Definiție. Reglementare

210. Dreptul de proprietate publică este acel drept de proprietate în care atributele acestuia se exercită de către stat și unitățile administrativ-teritoriale și care poartă asupra bunurilor din domeniul public, el fiind inalienabil, imprescriptibil și insesizabil[374]. Alte definiții: „Dreptul de proprietate publică este acel drept subiectiv de proprietate ce aparține statului sau unităților sale administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, fie prin natura lor, fie printr-o dispoziție specială a legii, sunt de uz și de utilitate publică"[375]. Această definiție, exactă desigur, pare a face aluzie la dispozițiile art. 1 din Legea nr. 213/1998 (modificată prin Legea nr. 241/2003), care statuează că: „Dreptul de proprietate publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale, asupra bunurilor care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public". O altă definiție, oarecum apropiată de cea pe care am formulat-o: „Dreptul de proprietate publică este dreptul de proprietate al statului și unităților administrativ-teritoriale asupra bunurilor din domeniul public, care se exercită în regim de drept public, fiind inalienabil, imprescriptibil și insesizabil"[376]. În orice caz, așa cum am mai arătat, dreptul de proprietate publică nu poate fi definit în termenii art. 480 C. civ.

Din definiția la care ne-am oprit rezultă următoarele propoziții:

– titularii dreptului de proprietate publică sunt statul și unitățile administrativ-teritoriale;

– obiectul dreptului de proprietate publică este compus din bunurile care fac parte din domeniul public; de aici rezultă că *noțiunile de proprietate*

---

[373] Pentru alte aspecte, a se vedea C. Chamard, *La distinction des biens publics et des biens privés. Contribution à la définition de la notion de biens publics*, Dalloz, Paris, 2004, p. 238.

[374] Pentru noțiunea, conținutul și titularii dreptului de proprietate publică, a se vedea E. Chelaru, *Administrarea domeniului public și a domeniului privat*, Ed. All Beck, București, 2005, p. 46 și urm; I. Adam, *Proprietatea publică și privată asupra imobilelor în România ...*, p. 21 și urm.

[375] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 90.

[376] L. Pop, *op. cit.*, p. 65.

publică și domeniu public sunt echivalente[377] în ceea ce privește bunurile pe care le înglobează. Menționăm că, dacă Legea nr. 18/1991 a reintrodus reglementările referitoare la *domeniul public* (de asemenea, Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală – în prezent abrogată), Constituția din 8 decembrie 1991 vorbea doar de proprietatea publică și proprietatea privată, și nu de domeniul public. Din analiza acestor texte de lege, dar și a altora care întrebuințează noțiunea de domeniu public (de exemplu, Legea apelor nr. 107/1996, care determină apele de suprafață care aparțin domeniului public, sau Legea nr. 50/1991, cu modificările ulterioare, care statuează terenurile aparținând domeniului public etc.), rezultă că această noțiune determină bunurile care fac obiectul dreptului de proprietate publică. Obiectul dreptului de proprietate publică, după cum s-a reținut, este dat de domeniul public, format din totalitatea bunurilor care aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale[378];

– dreptul de proprietate publică este inalienabil, imprescriptibil și insesizabil[379].

Trebuie spus de la început că dreptul de proprietate publică este un drept de proprietate. Astăzi, acest lucru nu miră pe nimeni și este statuat în mod expres în Constituție, însă în secolul trecut această calificare era contestată; s-a spus că statul și unitățile administrativ-teritoriale nu ar avea decât un drept de supraveghere asupra bunurilor respective, și nu și cele trei atribute ale proprietății[380]. De altă parte, art. 2 din Legea nr. 213/1998, după cum arătam, statuează expres că titularii proprietății publice exercită posesia, folosința și dispoziția asupra bunurilor care alcătuiesc domeniul public, în limitele și condițiile legii. Dreptul de proprietate, potrivit prevederilor constituționale, nu poate fi decât ori drept de proprietate privată, ori drept de proprietate publică; dreptul de proprietate publică este o specie a dreptului de proprietate.

3. Sediul materiei

211. În Constituție se prevede: „Proprietatea este publică sau privată" [art. 136 alin. (1)] și „Proprietatea publică (...) aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale" [alin. (2)].

---

[377] Pentru discuțiile care s-au purtat pe această temă în doctrină, a se vedea E. Chelaru, *op. cit.*, p. 38.

[378] Noțiunea de domeniu public și de domenialitate are mai degrabă o anumită conotație de ordin istoric; noțiunea de domeniu public evocă ideea de totalitate de bunuri ce aparțin subiectelor de drept public determinate ca atare de lege: statul și unitățile administrativ-teritoriale (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 82).

[379] Pentru detalii, a se vedea A. Iorgovan, *Drept administrativ. Tratat elementar*, Ed. Proarcadia, București, 1993, p. 85-89.

[380] Pentru dezvoltări, G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 166, iar pentru critica acestei opinii, a se vedea C. Oprișan, *Regimul juridic al proprietății în România*, în S.D.R. nr. 11/1995, p. 8; E. Chelaru, *Drept civil. Curs de drepturi reale ...*, p. 39.

Reglementările constituționale care constituie cadrul general sunt detaliate printr-o lege organică, Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia[381].

Dispozițiile legii fundamentale se întregesc apoi cu prevederile art. 475 alin. (2), art. 476-478, art. 499, art. 1310 și art. 1844 C. civ.; cu prevederile Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată; Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale; Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică etc.

Dispoziţiuni legale privind domeniul public sunt înscrise, așa cum am arătat, și în Codul civil (art. 475-478), numai că unele dintre acestea conțin impreciziuni. Astfel, sunt enumerate unele bunuri care fac parte din domeniul privat al statului, și nu din cel public. De aceea, dispozițiunile în materie din Codul civil trebuie coroborate cu noile reglementări (Legea nr. 18/1991, Legea nr. 213/1998, Codul silvic, Legea apelor nr. 107/1996 etc.). Bunăoară, Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul acesteia statuează expres că prin sintagma „domeniu public" din art. 477 C. civ. trebuie să se înțeleagă domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale. Apoi, potrivit art. 7 C. silvic (Legea nr. 46/2008), fondul forestier (care potrivit Legii nr. 18/1991 se încadrează în categoria fonduri cu destinație forestieră) este, după caz: a) fond forestier proprietate publică a statului; b) fond forestier proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale; c) fond forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și d) fond forestier proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale.

4. Subiecții (titularii) dreptului de proprietate publică

212. Potrivit dispozițiilor legale în vigoare, titularii dreptului de proprietate publică sunt:

– statul, cu privire la bunurile din domeniul public de interes național;

– unitățile administrativ-teritoriale (comuna, orașul, municipiul și județul) asupra bunurilor din domeniul public de interes local.

În acest sens, Constituția statuează că proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale. Apoi, Legea nr. 18/1991 stabilește, în art. 4 alin. (2), că: „Domeniul public poate fi de *interes național*, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține *statului*, sau de *interes local*, caz în care, de asemenea, în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor" (s.n.); de asemenea, art. 1 din

[381] Menționăm că Anexa acestei legi a fost modificată prin Legea nr. 241/2003 (M. Of. nr. 415 din 13 iunie 2003, Partea I).

Legea nr. 213/1998, precum și art. 120 alin. (1) din Legea nr. 215/2001, republicată.

Este de reținut că statul și unitățile administrativ-teritoriale sunt și titulari ai dreptului de proprietate privată, care are însă un regim de drept privat[382]. De asemenea, mai este de reținut că nici un alt subiect de drept public sau de drept privat nu poate fi titular al dreptului de proprietate asupra bunurilor din domeniul public. Atât statul, cât și unitățile administrativ-teritoriale sunt subiecte de drept civil, persoane juridice.

5. Obiectul dreptului de proprietate publică

213. Criteriile de determinare a bunurilor care fac obiectul proprietății publice sunt controversate[383]. Opinia dominantă și care ni se pare judicioasă este aceea că sfera bunurilor care fac parte din domeniul public este alcătuită din cele determinate astfel prin lege, bunurile care prin natura lor sunt de uz public și bunuri care prin natura lor sunt de interes public[384]. Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, în art. 3, dispune că: *domeniul public* este alcătuit din bunurile prevăzute de art. 136 alin. (3) din Constituție, din cele stabilite prin Anexa care face parte integrantă din prezenta lege și din orice bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt *de uz sau de interes public* și sunt dobândite de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale prin modurile prevăzute de lege. Așadar, în rezumat, pentru a califica un bun ca făcând obiectul proprietății publice, se recurge la două criterii: primul, determinarea lor prin lege (adică enumerarea lor); a doua, destinația bunului, adică uzul public sau interesul public. Așa cum vom arăta, bunurile enumerate în art. 136 alin. (3) din Constituție pot forma numai obiectul dreptului de proprietate publică a statului, nu și al dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale. Unitățile administrativ-teritoriale vor putea însă deveni titulare ale dreptului de proprietate publică asupra unor bunuri numai dacă li se recunoaște calitatea de proprietar în baza unei legi organice[385].

---

[382] Pentru specificitatea personalității juridice a statului, a se vedea M. Nicolae, *Considerații generale asupra calității de subiect de drept civil a statului român*, în P.R. nr. 3/2002, Partea a VI-a, p. 211-233.

[383] Pentru opinia potrivit căreia bunurile persoanelor publice pot fi definite după distincțiile existente în dreptul civil (corporale-incorporale, mobile-imobile, frugifere și nefrugifere etc.) a se vedea. Caroline Chamard, *op. cit.*, p. 239; autoarea susține că în acest fel studiul bunurilor publice se va face sub un alt unghi și va pune în lumină unele bunuri care apar mai puțin în clasificările tradiționale ale dreptului public.

[384] L. Pop, *op. cit.*, p. 71.

[385] E. Chelaru, *Administrarea domeniului public și a domeniului privat...*, *op. cit.*, p. 58. Autorul apreciază că prin art. 136 alin. (3) din Constituție a fost instituită și o restrângere a capacității de folosință a tuturor subiectelor de drept (altele decât statul și unitățile administrativ-teritoriale) care constă în interdicția de a avea în proprietate bunuri

Trebuie să precizăm că anexa Legii nr. 213/1998 enumeră bunuri care fac parte din: 1) domeniul public al statului; 2) domeniul public județean; 3) domeniul public local (comune, orașe, municipii). Enumerarea bunurilor din anexă nu are un caracter limitativ[386].

Rezultă, așadar, că există bunuri care fac parte exclusiv din domeniul public (al statului sau al unităților administrativ-teritoriale) și există bunuri care nu fac parte exclusiv din domeniul public, ele putând face obiectul dreptului

---

calificate de acest text ca fiind obiect exclusiv al proprietății publice (*idem, Drept civil. Drepturile reale principale ..., op. cit.*, p. 61).

[386] Potrivit anexei Legii nr. 213/1998, în domeniul public al statului sunt cuprinse, de pildă: pădurile și terenurile destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, de producție ori de administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice, care fac parte din fondul forestier național și nu sunt proprietate privată; terenurile care au aparținut domeniului public al statului înainte de 6 martie 1945; terenurile obținute prin lucrări de îndiguiri, de desecări și de combatere a eroziunii solului; terenurile institutelor și stațiunilor de cercetări științifice și ale unităților de învățământ agricol și silvic, destinate cercetării și producerii de semințe și de material săditor din categoriile biologice și de animale de rasă; parcurile naționale, rezervațiile naturale și monumentele naturii; patrimoniul natural al Rezervației Biosferei „Delta Dunării"; infrastructura căilor ferate, inclusiv tunelele și lucrările de artă; tunelele și casetele de metrou, precum și instalațiile aferente acestuia; drumurile naționale – autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, principale, secundare; canalele navigabile, cuvetele canalului, ecluzele, apărările și consolidările de maluri și de taluzuri, zonele de siguranță de pe malurile canalului, drumurile de acces și teritoriile pe care sunt realizate acestea; rețelele de transport ale energiei electrice; spectre de frecvență și rețelele de transport și de distribuție de telecomunicații; canalele magistrale și rețelele de distribuție pentru irigații, cu prizele aferente; conductele de transport al țițeiului, al produselor petroliere și al gazelor naturale; lacurile de acumulare și barajele acestora, în cazul în care activitatea de producere a energiei electrice este racordată la sistemul energetic național, sau cele cu tranșe pentru atenuarea undelor de viitură; lucrările de regularizare a cursurilor de ape; cantoanele hidrotehnice, stațiile hidrologice, meteorologice și de calitate a apelor; porturile maritime și fluviale, civile și militare – terenurile pe care sunt situate acestea, diguri, cheiuri, pereuri și alte construcții hidrotehnice pentru acostarea navelor și pentru alte activități de navigație civilă, bazine, acvatorii și șenale de acces, drumuri tehnologice în porturi, monumente istorice aflate în porturi etc. Bunuri din domeniul public județean: drumurile județene, rețelele de alimentare cu apă realizate în sistem zonal sau microzonal, precum și stațiile de tratare cu instalațiile, construcțiile și terenurile aferente acestora; terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul județean și aparatul propriu al acestuia, precum și instituțiile publice de interes județean, cum sunt: biblioteci, muzee, spitale județene și alte asemenea bunuri, dacă nu au fost declarate de uz sau interes public național sau local. Domeniul public local al comunelor, orașelor și municipiilor este alcătuit din: drumurile comunale, vicinale și străzile; piețele publice, comerciale, târgurile, oboarele și parcurile publice, precum și zonele de agrement; rețelele de alimentare cu apă, canalizare, termoficare, gaze, stațiile de tratare și epurare a apelor uzate, cu instalațiile, construcțiile și terenurile aferente; locuințele sociale; bogățiile de orice natură ale subsolului, în stare de zăcământ, dacă nu au fost declarate de interes public național; cimitirele orășenești și comunale etc.

de proprietate și al domeniului privat și chiar al proprietății private a oricărui titular.

Bunurile care fac parte exclusiv din domeniul public sunt cele prevăzute în art. 136 alin. (3) din Constituție pentru domeniul public al statului și bunurile prevăzute ca aparținând acestuia sau unităților administrativ-teritoriale prin legi organice[387]. În măsura în care anumite bunuri nu fac parte în mod exclusiv din domeniul public, acestea pot face parte și din domeniul privat care poate avea ca titular statul sau unitățile administrativ-teritoriale.

Față de cele arătate, pentru a califica un bun exclusiv proprietate publică – atunci când nu există o dispoziție specială care să-l fi calificat astfel –, se va apela la criteriul general în materie, și anume ca acel bun să fie prin natura lui de uz sau de utilitate publică (art. 3 din Legea nr. 213/1998), adică la criteriul destinației bunurilor.

În legătură cu criteriile de determinare a bunurilor care formează obiectul proprietății publice, jurisdicția constituțională a decis că fac obiectul exclusiv al acestei proprietăți bunurile enumerate expres în art. 135 alin. (4) din Constituție [actualul art. 136 alin. (3)] sau cele stabilite de alte legi. Aceste „alte legi" – arată în continuare Curtea Constituțională – utilizează două metode de determinare a bunurilor care fac parte exclusiv din proprietatea publică, și anume: enumerarea unor asemenea bunuri sau criteriul destinației acestor bunuri[388].

Din categoria *bunurilor de uz public* fac parte acele bunuri care prin natura lor sunt de folosință generală, adică: piețe, poduri, parcuri publice etc., iar din cea a *bunurilor de interes public* acele bunuri care prin natura lor sunt destinate pentru a fi folosite sau exploatate în cadrul unui serviciu public, cum sunt: căile ferate, rețelele de distribuire a energiei electrice, clădirile instituțiilor publice etc.[389]

Desigur, bunurile analizate trebuie să fi intrat în proprietatea statului cu respectarea prevederilor legale în vigoare la data dobândirii lor, excepție făcând numai bunurile care, potrivit art. 136 alin. (3) din Constituție, fac

---

[387] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 88.

[388] Curtea Constituțională, *Culegere de decizii și hotărâri*, 1992-1993, p. 211 (dec. nr. 31 din 26 mai 1993).

[389] M. Nicolae, *Considerații asupra Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia*, în Dreptul nr. 6/1999, p. 7-8. De menționat că, după 1989, odată cu desființarea proprietății socialiste de stat, bunurile aflate în această proprietate au fost redistribuite astfel: o parte au rămas în patrimoniul statului, altele au trecut în patrimoniul unităților administrativ-teritoriale cu titlu de proprietate (publică sau privată) și altele au fost repartizate în patrimoniul societăților comerciale de stat cu titlu de proprietate privată sau în patrimoniul regiilor autonome cu titlu de proprietate privată sau de administrare (V. Stoica, *op. cit.*, p. 417). Această perspectivă istorică explică de ce s-a făcut distincția dintre *uzul sau interesul public* național și *uzul sau interesul public* județean sau local (*ibidem*).

obiectul exclusiv al proprietății publice. Aceste bunuri sunt: „Bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențialul energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și *alte bunuri stabilite de legea organică*". Este de reținut că, în urma revizuirii Constituției, potrivit art. 136 alin. (3), numai bogățiile de interes public ale subsolului constituie obiectul exclusiv al proprietății publice. Tot așa, numai apele cu potențial energetic valorificabil de interes național sunt exclusiv proprietate publică. De altă parte, se observă că printre bunurile care fac obiectul exclusiv al proprietății publice nu mai sunt enumerate căile de comunicație. Rezultă că orice bogății ale subsolului care nu sunt de interes public, precum și apele cu potențial energetic valorificabil, de interes local, pot face obiectul proprietății private; la fel, căile de comunicații, dacă prin legi organice nu se dispune altfel. Dar este iarăși de menționat că aceste bunuri sunt cuprinse în anexa Legii nr. 213/1998 sau în alte legi speciale[390].

Totodată, din domeniul public sau privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale fac parte și bunurile dobândite de stat în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dacă ele au intrat în proprietatea statului pe baza unui titlu valabil cu respectarea Constituției, a legilor și a tratatelor internaționale la care România era parte care erau în vigoare la data respectivă (art. 6 din Legea nr. 213/1998). *Per a contrario*, nu pot face parte din domeniul public bunurile preluate *fără titlu* și cele preluate *în fapt*; constatarea valabilității titlului este de competența instanțelor de judecată. Încă o dată, simpla existență a unui bun în fondul statului sau al unei unități administrativ-teritoriale nu înseamnă, în mod automat, că acel bun aparține statului[391].

În sfârșit, trebuie reținut că bunurile regiilor autonome și ale societăților comerciale nu constituie proprietate publică, ci proprietate privată, chiar dacă statul deține majoritatea capitalului social.

214. *O precizare importantă:* legiuitorul întrebuințează adesea noțiunea de *fond*, de exemplu, fond forestier național, fond piscicol, fond cinegetic, fond arhivistic etc. Am fi tentați să credem că bunurile care compun aceste fonduri fac parte în mod obligatoriu din domeniul public[392]. În realitate nu este așa, ele

---

[390] Pentru detalii, E. Chelaru, *Impactul revizuirii Constituției* ..., p. 13.

[391] Prin decizia nr. 136/1998, Curtea Constituțională, referindu-se la art. 6 alin. (1) din Legea nr. 213/1998, a reținut că simpla apartenență a unui bun la domeniul public nu poate fi un obstacol pentru restituirea în natură vechiului proprietar și, cu atât mai puțin, pentru despăgubirea acestuia prin echivalent; în același sens, cu privire la terenuri, a se vedea C.S.J., s. de cont. adm., dec. nr. 232/1994, în Dreptul nr. 1/1995, p. 94.

[392] Bunăoară, *fondul forestier național* este constituit din totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră și nepro-

putând fi în proprietate publică sau privată, după criteriile amintite. Unele bunuri sunt constituite în fonduri pentru a fi supuse unui regim juridic unitar privind păstrarea, conservarea și administrarea lor, indiferent de titularul dreptului de proprietate[393]. Impunerea unor obligații prin lege nu este de natură a schimba forma dreptului de proprietate.

6. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate publică

Acestea sunt în număr de trei: el este inalienabil, imprescriptibil și insesizabil[394]. Le vom analiza distinct:

215. *Dreptul de proprietate publică este inalienabil.* Acest caracter este înscris în art. 136 alin. (4) din Constituție, care stabilește că bunurile care fac obiectul proprietății publice sunt inalienabile[395]. Însă și alte legi stabilesc caracterele juridice ale proprietății publice. Astfel, Legea fondului funciar, în art. 5 alin. (2), dispune: „Terenurile care fac parte din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile"; Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul ei juridic, în art. 11 alin. (1), stabilește: „Bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile"; de asemenea, art. 120 alin. (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, statuează: „Bunurile care fac parte din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile". Aceste principii au fost reiterate și în Codul silvic care, în art. 34, stabilește: „Terenurile forestiere proprietate publică a statului nu fac obiectul constituirii dreptului de proprietate sau al vreunui dezmembrământ al acestuia"; această prevedere vine să sublinieze, o dată în plus, necesitatea asigurării integrității fondului forestier. De altă parte, art. 1844 C. civ. prevede: „Nu se poate prescrie domeniul lucrărilor care, din natura lor proprie, sau printr-o declarație a legii, nu pot fi proprietate privată, ci sunt scoase afară din comerț". De asemenea, o prevedere importantă o constituie art. 32 din Legea nr. 182/2000, potrivit căreia bunurile culturale

---

ductive, cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990 sau incluse în acesta ulterior, în condițiile legii, *indiferent de natura dreptului de proprietate* (art. 1 C. silvic – s.n.)

[393] Pe larg despre delimitarea noțiunii de proprietate publică de alte noțiuni utilizate în legislația noastră, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 89.

[394] L. Frențescu, *Noțiunile de domeniu public și de domeniu privat al statului. Conținut și regim juridic*, în Dreptul nr. 10-11/1993, p. 45-47; D.C. Tudurache, *Domeniul public și domeniul privat al statului în lumina Legii fondului funciar*, în Dreptul nr. 5/1992, p. 18-25; L. Giurgiu, *Considerații în legătură cu domeniul public*, în Dreptul nr. 8/1995, p. 35-42; M. Nicolae, *Considerații asupra Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul acesteia*, în Dreptul nr. 6/1999, p. 5-18.

[395] În doctrină se distinge uneori între bunuri inalienabile și *bunuri inapropriabile*, aceste din urmă nefiind susceptibile nici de apropriere privată, nici de apropriere publică; bunurile din domeniul public sunt apropriabile, dar sunt inalienabile (V. Stoica, *op. cit.*, p. 425).

mobile clasate, aflate în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile.

Așadar, înseamnă că aceste bunuri nu pot fi înstrăinate prin acte juridice nici în mod voluntar, nici prin expropriere; ele sunt scoase din circuitul civil. Mai mult decât atât, cu unele excepții, dreptul de proprietate publică nu poate fi dezmembrat prin constituirea drepturilor reale derivate: uz, uzufruct, abitație, servitute și superficie; așadar, noțiunea de inalienabilitate include și interdicția de a înstrăina unele prerogative ale dreptului de proprietate publică. De asemenea, bunurile respective nu pot fi gajate sau ipotecate. Actele juridice încheiate cu nesocotirea caracterului inalienabil sunt lovite de nulitate absolută. Se consideră totuși că domeniul public poate fi afectat de servituți prin fapta omului[396]. De altfel, art. 13 din Legea nr. 213/1998 statuează că servituțile asupra bunurilor din domeniul public sunt valabile numai în măsura în care sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruia îi sunt destinate bunurile afectate; legea nu distinge după modurile de constituire a servituților. De altfel, cum s-a remarcat, această soluție a fost anticipată de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, care în art. 28 alin. (2) prevede că „servituțile stabilite prin fapta omului se sting în măsura în care devin incompatibile cu situația naturală și juridică a obiectului urmărit prin expropriere". Așadar, dacă servitutea este compatibilă cu uzul sau interesul public al imobilelor afectate, se vor putea constitui atât servituți naturale sau legale, cât și convenționale[397]. Servituțile valabil constituite anterior intrării bunului în domeniul public se mențin dacă sunt compatibile cu uzul sau interesul public al bunului; va fi, desigur, o chestiune de probațiune dacă menținerea ori constituirea acestor servituți afectează sau nu uzul sau interesul public[398]. Desigur, așa cum vom vedea, bunurile proprietate publică pot fi date, în condițiile legii, în administrare sau pot fi concesionate sau închiriate; aceasta însă nu constituie înstrăinare. Însă, dacă un bun a fost trecut din domeniul public în domeniul privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, el va putea fi, în condițiile legii, înstrăinat.

În unele situații, precum cea prevăzută în art. 1 alin. (7) din O.U.G. nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată, legiuitorul a stabilit: „În situația în care imobilul retrocedat prin decizia Comisiei speciale de retrocedare se află în domeniul public al statului sau al unei unități administrativ-teritoriale, acesta urmează a fi scos din domeniul public, potrivit dispozițiilor Legii nr. 213/1998

[396] M. Nicolae, *op. cit.*, p. 14.

[397] M. Nicolae, *op. cit.*, p. 13; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 47; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 95-96.

[398] Pentru opinia potrivit căreia art. 13 din Legea nr. 213/1998 exclude constituirea prin fapta omului de servituți, deoarece altminteri s-ar opune textului art. 136 alin. (4) din Constituție care menționează limitativ modurile de exercitare a dreptului de proprietate publică, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 428.

privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (cu modificările și completările ulterioare) în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a deciziei Comisiei speciale de retrocedare". Tot astfel, este posibilă reconstituirea dreptului de proprietate asupra unor terenuri care au destinație forestieră, în condițiile art. 45 din Legea nr. 18/1991 și art. 24 din Legea 1/2000, chiar dacă terenurile cu vegetație forestieră constituie obiectul proprietății publice a statului. Această operațiune presupune că terenurile respective vor fi scoase din domeniul public și trecute în proprietatea privată a statului și apoi reconstituite. Astfel, potrivit art. 24 alin. (5) din Legea nr. 1/2000, „autoritatea publică centrală care răspunde de silvicultură va lua măsuri ca fiecare ocol silvic să delimiteze perimetrele cu terenuri ce rămân în proprietatea statului, de terenurile care fac obiectul reconstituirii dreptului de proprietate privată".

De altă parte însă, în jurisprudență, constant, s-a reținut că nu vor putea face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate terenurile agricole proprietate publică după procedura reglementată de Legea nr. 18/1991, modificată și republicată[399].

În doctrină s-a mai reținut, pe drept cuvânt, că înstrăinările prin schimb ale terenurilor proprietate publică interzise prin art. 12 alin. (3) din Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor își vor păstra această interdicție, chiar dacă prin Legea nr. 247/2005 legea menționată a fost abrogată; aceasta, deoarece schimbul, având regimul unei duble vânzări, echivalează cu actele translative de proprietate[400].

216. *Dreptul de proprietate publică este imprescriptibil.* În adevăr, el este imprescriptibil extinctiv și achizitiv; *extinctiv*, pentru că acțiunea în revendicare poate fi introdusă oricând, dreptul la acțiune în sens material nu se stinge; *achizitiv*, deoarece bunurile aflate în proprietate publică nu pot fi dobândite de nici o persoană prin uzucapiune în cazul imobilelor sau prin posesia de bună-credință în cazul mobilelor. În acest sens, art. 1844 C. civ. dispune: „Nu se poate prescrie domeniul lucrurilor care din natura lor proprie sau printr-o declarație a legii nu pot fi obiecte de proprietate privată, ci sunt scoase afară din comerț". De altfel, regula imprescriptibilității este consacrată și de Legea nr. 18/1991 și, de asemenea, de Legea nr. 213/1998. Imprescriptibilitatea este de fapt o consecință a inalienabilității dreptului de proprietate publică.

217. *Dreptul de proprietate publică este insesizabil.* Aceasta înseamnă că bunurile ce formează obiectul acestui drept nu pot fi urmărite de către

[399] C.S.J., s. de cont. adm., dec. nr. 790/1994 și dec. nr. 1036/1994, în Dreptul nr. 9/1995, p. 88-89; dec. nr. 181/1995, în Dreptul nr. 4/1996, p. 121.

[400] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 68.

creditorii proprietarului sau ai persoanelor care le posedă pe temeiul dreptului real de administrare ori cu orice alt titlu (concesiune sau închiriere). Acest caracter este o consecinţă firească a caracterului inalienabil al dreptului de proprietate publică, deoarece, dacă el nu ar opera, s-ar ocoli regula inalienabilităţii. În adevăr, dacă această categorie de bunuri ar fi supusă executării silite, atunci s-ar ajunge la vânzarea lor silită şi deci înstrăinarea lor. Dar, aşa cum am arătat, statul este întotdeauna prezumat ca solvabil şi de aceea nu se aplică asupra bunurilor sale regimul comun privind urmărirea silită[401].

Legea fondului funciar [art. 5 alin. (2)] prevede expres că terenurile din domeniul public sunt *insesizabile*; de altă parte, Legea nr. 213/1998 [art. 11 alin. (1) lit. b)] prevede de asemenea că bunurile din domeniul public nu pot fi supuse executării silite şi asupra lor nu se pot constitui garanţii reale.

O precizare importantă: nu trebuie să se creadă că aceste caractere ale dreptului de proprietate publică îl fac să se bucure de o protecţie specială faţă de dreptul de proprietate privată; şi unul şi altul sunt ocrotite şi garantate prin lege în mod egal [art. 44 alin. (2) şi art. 136 alin. (2) din Constituţie].

7. Exercitarea dreptului de proprietate publică

218. Modalităţile de exercitare a dreptului de proprietate publică sunt de competenţa organelor centrale ale puterii executive, pentru bunurile din domeniul public de interes naţional, şi autorităţilor publice locale, pentru bunurile din domeniul public de interes local. În adevăr, în ce priveşte administrarea, precum şi „gestionarea serviciilor pentru care statul este responsabil", aceasta revine Guvernului României, potrivit art. 1 alin. (5) din Legea nr. 90/2001. De altă parte, proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale este administrată, după caz, de consiliile locale, Consiliul General al Municipiului Bucureşti sau consiliile judeţene [art. 36 alin. (2) lit. c), cât priveşte consiliile locale, art. 81 alin. (2) lit. f), cât priveşte consiliile locale ale sectoarelor, art. 91 alin. (4) lit. a) şi b), pentru consiliile judeţene, din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată]. Evident, şi acestea administrează domeniul public şi privat. Astfel, consiliul local administrează domeniul public şi domeniul privat al oraşului; consiliul judeţean administrează domeniul public şi domeniul privat al judeţului; consiliile locale ale municipiului Bucureşti administrează bunurile proprietate publică sau privată a municipiului de pe raza sectorului, iar Consiliul General al Municipiului Bucureşti îndeplineşte în mod corespunzător atribuţiile pentru consiliile locale.

Administrarea generală a domeniului public poate fi exercitată direct, de chiar autorităţile publice titulare (statul sau unităţile administrativ-teritoriale),

[401] M. Uliescu, *Proprietatea publică şi proprietatea privată – actualul cadru legislativ*, în S.D.R. nr. 3/1992, p. 217-220; L. Pop, *op. cit.*, p. 59.

sau indirect, de către alte subiecte de drept civil. Regula este că, în majoritatea cazurilor, exercitarea dreptului de proprietate publică se face prin altul; aceasta înseamnă că bunurile proprietate publică sunt încredințate unor persoane juridice înființate în acest scop sau unor persoane juridice de drept privat ori persoane fizice.

În adevăr, exercitarea directă a dreptului de proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se realizează prin consiliile locale, consiliile județene și prin Consiliul General al Municipiului București, iar în ce privește exercitarea directă a statului, aceasta se realizează prin Ministerul Finanțelor. Potrivit art. 25 din Decretul nr. 31/1954, statul, ca persoană juridică, participă în raporturile civile în nume propriu prin Ministerul Finanțelor.

Modalitățile de exercitare indirectă a dreptului de proprietate publică sunt prevăzute în mod expres în art. 136 alin. (4) din Constituție, potrivit căruia bunurile proprietate publică pot fi date în administrarea regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate; de asemenea, ele mai pot fi date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică.

Bunurile din domeniul public de interes local pot fi date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice sau concesionate ori închiriate. De altă parte, potrivit art. 12 alin. (1) din Legea nr. 213/1998, bunurile din domeniul public pot fi date în administrarea regiilor autonome, prefecturilor, autorităților publice centrale sau locale, altor instituții publice de interes național, județean sau local.

A. Dreptul de administrare a bunurilor din proprietatea publică

219. El se referă la patrimoniul autorităților centrale sau locale[402]. Dar acest drept poate fi atribuit și altor subiecte de drept public, precum regiile autonome și instituțiile centrale[403]. Dreptul de administrare acordat în favoarea unor persoane juridice de drept public constituie principala modalitate de exercitare a dreptului de proprietate publică.

Potrivit art. 1 din Legea nr. 213/1998, bunurile din domeniul public pot fi date, după caz, în administrarea regiilor autonome, a prefecturilor, a autorităților publice centrale și locale, a altor instituții publice de interes național, județean și local. Așadar, titularii dreptului de administrare sunt: regiile

[402] Reamintim că reglementarea dreptului de administrare este prevăzută în art. 136 alin. (4) din Constituție, Legea nr. 213/1998, Legea administrației publice locale nr. 215/2001, O.G. nr. 15/1993 privind unele măsuri pentru restructurarea regiilor autonome, O.U.G. nr. 30/1997 privind reorganizarea regiilor autonome, O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale.

[403] V.D. Zlătescu, I. Moroianu Zlătescu, *Regiile autonome ca persoane juridice*, în Dreptul nr. 3/1992, p. 12; D. Apostol Tofan, *Aspecte controversate privind regiile autonome în raport cu legislația de după 1990*, în Dreptul nr. 4/2000, p. 22.

autonome, prefecturile și autoritățile publice centrale și locale cu personalitate juridică (ministere, consilii județene și consilii locale), instituțiile publice de interes național, județean sau, după caz, local. Sintetizând, titulari ai acestui drept sunt numai două categorii: regiile autonome și instituțiile publice; acestea sunt subiecte de drept public[404].

În ce privește *regiile autonome*, acestea sunt agenți economici care au luat naștere în baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale. Ele au fost organizate în ramurile strategice ale economiei naționale (industria de armament, energetică, exploatarea minelor și a gazelor naturale, poștă și transporturi feroviare), precum și în alte domenii stabilite de guvern (art. 2 din lege).

De altă parte, potrivit art. 12 alin. (1) din Legea nr. 213/1998, *instituțiile publice* sunt de interes național și de interes local. Cele de interes național reprezintă structuri ale puterii statului și administrației publice centrale: Parlamentul, Președinția României, Guvernul, Înalta Curte de Casație și Justiție, Curtea Constituțională, Curtea de Conturi, ministerele etc. Instituțiile de interes local sunt: prefecturile, consiliile județene, consiliile locale, dar și alte instituții de interes local. Înființarea acestor două categorii de subiecte de drept public se face prin lege sau prin acte administrative[405].

Legea nr. 213/1998 reglementează apoi conținutul dreptului de administrare și competența instanțelor abilitate să soluționeze litigiile privind apărarea dreptului de administrare.

Dreptul de administrare ia naștere în temeiul unor acte de drept administrativ prin care, de regulă, beneficiarii se vor afla în raporturi de subordonare față de autoritățile emitente. Instituțiile publice și regiile autonome care sunt beneficiare ale acestui drept vor avea un patrimoniu propriu și vor putea intra în raporturi de drept civil ca persoane juridice. Așadar, dreptul de administrare este un drept real principal și este constituit pe temeiul proprietății publice. El are o natură mixtă: astfel, în raport cu titularii dreptului de proprietate publică are o natură administrativă și o natură civilă față de celelalte subiecte de drept[406]. Dreptul de administrare nu este un dezmembrământ al dreptului de proprietate publică.

De reținut că acest drept de administrare nu este opozabil față de proprietar (stat sau unități administrativ-teritoriale); proprietarul poate retrage sau revoca acest drept fără ca titularul lui să se poată apăra prin mijloace de drept civil (acțiune în revendicare, acțiune posesorie etc.). Revocarea se va

---

[404] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 76.

[405] A se vedea C. Bîrsan, M. Gaiță, M.M. Pivniceru, *op. cit.*, p. 56; O. Ungureanu, C. Jugastru, *Drept civil. Persoanele ...*, *op. cit.*, p. 276-283.

[406] A se vedea, în acest sens, V. Stoica, vol. I, *op. cit.*, p. 445; E. Chelaru, *op.cit.*, p. 77; L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 136; I. Dogaru, S. Cercel, *op. cit.*, p. 95.

putea face – de către autoritatea publică ce are calitatea de administrator general al domeniului public – pentru trecerea unor bunuri din domeniul public în domeniul privat, pentru redistribuirea unor bunuri etc.[407] Legea nr. 213/1998 statuează că acest drept va putea fi revocat dacă titularul său nu-și exercită drepturile sau nu-și execută obligațiile născute din actul de transmitere. Totuși, actul administrativ de retragere sau revocare va putea fi atacat în contencios administrativ în baza Legii nr. 554/2004[408]. De altă parte, deoarece acest drept este un drept real (opozabil *erga omnes*), apărarea sa se va putea face prin toate mijloacele de drept comun, dar numai față de terți. Sintetizând, vom reține că din natura sa administrativă rezultă inopozabilitatea acestui drept față de proprietar (care-l poate retrage sau revoca), iar din natura civilă a dreptului de administrare rezultă opozabilitatea sa *erga omnes* față de terți și, totodată, apărarea sa prin toate mijloacele de drept civil.

Totodată, vom reține că titularii dreptului de administrare vor putea să stea în justiție în nume propriu în cauzele legate de acest drept [art. 12 alin. (4) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia].

În ce privește *caracterele juridice* ale dreptului de administrare, ele sunt aceleași cu cele ale dreptului de proprietate publică, și anume: este inalienabil, imprescriptibil și insesizabil[409]. Așa cum s-a arătat, „datorită legăturii simbiotice dintre cele două drepturi, caracterele dreptului de proprietate publică sunt, în același timp, și caracterele juridice ale dreptului de administrare"[410]. Dar aceste caractere rezultă și din cuprinsul unor acte normative, cum ar fi: O.U.G. nr. 30/1997 privind reorganizarea regiilor autonome; O.G. nr. 15/1993 privind unele măsuri pentru restructurarea activității regiilor autonome; O.U.G. nr. 88/1997, modificată prin Legea nr. 99/1999 privind unele măsuri pentru accelerarea reformei economice etc.

Vom mai reține că dreptul de administrare nu se află în circuitul civil și el, asemeni dreptului de proprietate publică, nu poate fi dezmembrat.

Conținutul dreptului de administrare este determinat de conținutul dreptului de proprietate publică și, totodată, de scopul pentru care a fost constituit. Așadar, el este asemănător, dar nu identic, cu cel al dreptului de proprietate publică[411].

---

[407] Statul poate, prin Guvern și cu aprobarea ministerului de resort, să transfere, în interes public, bunurile proprietate publică (C.S.J., s. de cont. adm., dec. nr. 1899/2000, în Dreptul nr. 6/2001, p. 137-138).

[408] Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004 (M. Of. nr. 1154 din 7 decembrie 2004).

[409] A se vedea, în acest sens, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 102; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 77.

[410] L. Pop, *op. cit.*, p. 83.

[411] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 103; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 78.

Este adevărat că art. 12 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 dispune că titularul dreptului de administrare poate să posede, să folosească bunul și să dispună de acesta, dar numai în condițiile în care a fost dat în administrare. În concret, cele trei atribute ale proprietății (posesia, folosința și dispoziția) sunt serios amputate. Astfel, în privința posesiei, elementul intențional, *animus*, este corespunzător dreptului de administrare, și nu dreptului de proprietate publică. Folosința este și ea mărginită de scopul pentru care titularul își desfășoară activitatea și în concordanță cu uzul și utilitatea bunurilor încredințate; modul de folosire a fructelor este diferit după cum ele au fost culese de o regie autonomă sau de o instituție publică. Regiile autonome, ca întreprinderi economice, vor putea folosi fructele, în timp ce instituțiile publice, fiind finanțate de la buget, le vor vărsa la buget; numai excepțional acestea din urmă vor putea folosi fructele ca surse extrabugetare de finanțare. În sfârșit, dreptul de administrare nu se bucură de atributul dispoziției, deoarece bunurile administrate sunt inalienabile (pot fi și situații de excepție)[412].

Dreptul de administrare *încetează* prin: revocare, reorganizarea și desființarea regiei autonome sau instituției publice și prin încetarea dreptului de proprietate publică.

B. A doua modalitate de exercitare a dreptului de proprietate publică este – așa cum am arătat – *concesionarea*

220. Această posibilitate rezultă (cu riscul de a ne repeta) din prevederile art. 136 alin. (4) din Constituție, care statuează că bunurile proprietate publică pot fi concesionate sau închiriate potrivit legii. De asemenea, Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală stabilește că bunurile ce aparțin domeniului public sau privat de interes local pot fi concesionate sau închiriate. Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia dispune că, în condițiile legii, concesionarea bunurilor proprietate publică se va face prin licitație publică[413].

Concesiunea, în prezent, este reglementată prin O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică[414]; reglementarea anterioară era Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor

---

[412] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 103; L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 139.

[413] Există însă și alte acte normative care reglementează domenial concesionarea: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor; Legea petrolului nr. 238/2004; Legea minelor nr. 85/2003; Legea gazelor nr. 351/2004; Legea nr. 84/1992 privind regimul zonelor libere etc.

[414] M. Of. nr. 569 din 30 iunie 2006; a se vedea și Normele metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune a bunurilor proprietate publică, aprobate prin H.G. nr. 168/2007 (M. Of. nr. 146 din 28 februarie 2007).

și Normele metodologice cadru aprobate prin H.G. nr. 216/1999, lege abrogată expres prin O.U.G. nr. 34/2006.

Adoptarea O.U.G. nr. 54/2006 s-a impus, așa cum rezultă din Expunerea de motive, pentru compatibilizarea deplină a legislației naționale în domeniul concesiunii cu reglementarea și practica Uniunii Europene; adoptarea acestui act normativ era necesară și datorită abrogării Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunii odată cu intrarea în vigoare a O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii.

Așa fiind, în prezent va trebui să distingem între regimul juridic de concesionare a bunurilor proprietate publică, atunci când se vor aplica dispozițiile O.U.G. nr. 54/2006, și regimul juridic al contractelor de concesiune de lucrări publice și al contractelor de concesiune de servicii publice, când vor fi incidente dispozițiile O.U.G. nr. 34/2006.

În orice caz, după cum s-a subliniat, cele două ordonanțe au ca scop desfășurarea operațiunilor economice, administrative și juridice privitoare la concesiune într-un cadru concurențial, nediscriminatoriu și transparent specific Uniunii Europene.

Contractul de concesiune reglementat de O.U.G. nr. 54/2006. Acesta este definit de lege ca fiind contractul prin care o autoritate publică, numită *concedent*, transmite, pe o perioadă determinată, unei alte persoane, numită *concesionar*, care acționează pe riscul și pe răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei sume de bani, numită *redevență* (art. 1 din ordonanță). Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau juridică română sau străină, iar contractul se va încheia potrivit legii române, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului.

De partea cealaltă – potrivit art. 5 din O.U.G. nr. 54/2006 –, calitatea de concedent pe care o exercită în numele statului, județului, orașului sau comunei, după caz, o pot avea ministerele sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale, pentru bunurile proprietate publică a statului, și consiliile județene, consiliile locale sau instituțiile publice de interes local, pentru bunurile proprietate publică a județului, orașului sau comunei.

Contractul de concesiune este un contract oneros și se încheie în formă scrisă, forma sa fiind cerută *ad validitatem*; el este apoi un contract *intuitu personae*, comutativ și cu executare succesivă. El nu este alienabil, deoarece subconcesiunea este, de regulă, prohibită; numai în mod excepțional concesionarul poate să subconcesioneze[415]. De asemenea, este temporar, deoarece

[415] Pentru alte detalii, a se vedea S. David, *Contractul de concesiune*, în Dreptul nr. 9/1991, p. 41 și urm; I. Avram, *Contractele de concesiune*, Ed. Rosetti, București, 2002;

nu poate depăși 49 de ani (poate fi totuși prelungit cu jumătate din această perioadă). Odată încheiat, concesionarul dobândește dreptul de concesiune, care este un drept real[416]. În ce privește natura acestui contract, majoritatea autorilor consideră că el are o natură mixtă.

La *încetarea concesiunii*, bunurile proprietate publică – ce au făcut obiectul concesiunii –, numite *bunuri de retur*, revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului[417]. De altă parte, bunurile proprii ale concesionarului, ce au fost utilizate de el pe perioada concesiunii, la încetarea contractului vor rămâne în proprietatea sa.

Potrivit art. 57 din O.U.G. nr. 54/2006 contractul de concesiune încetează în următoarele cazuri:

– *prin ajungerea la termenul* stabilit în contract. Expirarea termenului va conduce întotdeauna la încetarea contractului, afară de situația în care părțile, de comun acord, îl prelungesc cu cel mult jumătate din perioada sa inițială;

– *prin denunțarea unilaterală* a contractului de către concedent. Această încetare a concesiunii este posibilă numai dacă interesul național ori local o impun. Dar, în această situație, concedentul va fi obligat la plata unei despăgubiri pentru prejudiciul suferit efectiv (*damnum emergens*) și beneficiul nerealizat (*lucrum cesans*)[418]. Despăgubirea va putea fi stabilită pe cale amiabilă (prin înțelegerea părților) sau de către instanța de judecată în caz de dezacord;

– *prin neîndeplinirea în mod culpabil* a obligațiilor contractuale de către una din părți. În adevăr, dacă o parte nu-și îndeplinește obligațiile contractuale, cealaltă parte va putea cere rezilierea contractului și obligarea sa la plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit;

– *prin dispariția obiectului concesiunii* dintr-o cauză de forță majoră sau *prin renunțare* în cazul imposibilității obiective de exploatare a bunului de către concesionar.

Între dreptul de concesiune și dreptul de administrare sesizăm importante deosebiri: astfel, în timp ce dreptul de administrare poate aparține unor subiecte de drept public, dreptul de concesiune poate aparține numai unor subiecte de drept privat (persoane fizice sau juridice române sau străine); apoi, în vreme ce dreptul de administrare poate lua ființă numai pe calea unui act administrativ emis de organul de stat competent, dreptul de concesiune se

---

S. Gherghina, A. Sebeni, *Efectele și încetarea contractului de concesiune*, în Dreptul nr. 11/1999, p. 4 și urm.

[416] În sensul că dreptul de concesiune este un drept real principal, a se vedea L. Pop, *op. cit.*, p. 91; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 113; V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 455, E. Chelaru, *op. cit.*, p. 81.

[417] S-a remarcat ca fiind o eroare a legiuitorului faptul că nu a inclus în această categorie și bunurile care au rezultat din investițiile realizate de concesionar, deoarece art. 29 alin. (1) din Legea nr. 219/1998 prevedea acest lucru (E. Chelaru, *op. cit.*, p. 88).

[418] A se vedea S. Gherghina, A. Sebeni, *op. cit.*, p. 21.

naște numai pe baza unui contract încheiat între concedent (titular al dreptului de proprietate publică) și concesionar, beneficiarul concesiunii; în sfârșit, dacă titularul dreptului de administrare poate să posede, să folosească și uneori chiar să dispună de bun, concesionarul are dreptul de a poseda bunul, de a-l folosi în scopul stabilit de părți și de a-i culege fructele[419].

C. Închirierea

221. Este de reținut că ea este statuată în art. 136 alin. (4) din Constituție și în alte acte normative. Potrivit Legii nr. 213/1998, bunurile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi închiriate cu aprobarea Guvernului sau, după caz, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

Contractul de închiriere se referă atât la bunuri care fac parte din domeniul public, cât și la bunuri din domeniul privat. Locatar poate fi orice persoană fizică sau juridică, indiferent de cetățenie sau naționalitate. Locatorul însă poate fi numai statul sau unitatea administrativ-teritorială ori o instituție publică sau regie autonomă. Trebuie însă reținut că închirierea bunurilor proprietate publică nu presupune existența unui drept real, ci este vorba doar de un drept personal.

Închirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitație publică, iar sumele realizate din închiriere se fac venit, după caz, la bugetul de stat sau la bugetele locale. În cazul contractului de închiriere încheiat de titularul dreptului de administrare, din chiria încasată va putea reține o cotă cuprinsă între 20-50%, diferența vărsându-se la bugetul de stat sau la cel local, după caz.

D. Dreptul real de folosință asupra unor bunuri din domeniul public

222. Legea nr. 213/1998 prevede, în art. 17: „Statul și unitățile administrativ-teritoriale pot da imobile din patrimoniul lor în folosință gratuită, pe termen limitat, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică ori servicii publice". De altă parte, art. 136 alin. (2) din Constituție, modificat prin Legea de revizuire nr. 429/2003, stabilește că: „ (...) de asemenea, ele pot fi date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică"[420]. În același sens, Legea nr. 215/2001, în art. 124, stabilește că autoritățile publice județene și locale, pentru același scop, pot da în folosință gratuită, pe termen limitat, acelorași categorii de persoane juridice, bunuri

[419] Pentru aceste comparații, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 80-81; A. Sebeni, *Noțiunea contractului de concesiune și încheierea acestuia*, în Dreptul nr. 8/1999, p. 12.

[420] Pe larg, A. Iorgovan, în M. Constantinescu, A. Iorgovan, I. Muraru, S. Tănăsescu, *Constituția României revizuită – comentarii și explicații*, Ed. All Beck, București, 2004, p. 288 și urm.

imobile sau mobile proprietate publică din patrimoniul lor. Acest drept, după cum s-a observat, nu a fost conținut în Constituție în redactarea sa originară.

Dreptul de folosință a fost definit ca fiind acel drept real principal, esențialmente temporar, asupra unor bunuri proprietate publică, constituit prin acte administrative individuale, cu titlu gratuit, în favoarea unor persoane juridice fără scop lucrativ[421]. În consens cu unii autori și deoarece legea nu distinge între bunurile proprietate publică și bunurile proprietate privată a statului și a entităților administrativ-teritoriale, credem că ambele categorii pot fi date în folosință[422].

Definiția enunțată pune în lumină caracterele dreptului de folosință, care sunt: este un *drept real* principal derivat din dreptul de proprietate publică; este un *drept cu titlu gratuit*, deoarece titularul nu trebuie să plătească vreo chirie, redevență sau taxă; este un *drept imobiliar* (cu unele excepții), deoarece are ca obiect numai bunuri imobile; este un *drept temporar*, întrucât este constituit numai pentru o anumită perioadă de timp; este un *drept revocabil*, autoritatea care l-a constituit putând reveni asupra acestui act; este un *drept intuitu personae*.

Mai trebuie să subliniem că acest drept este opozabil *erga omnes*, mai puțin titularului dreptului de proprietate publică, și că el nu dezmembrează această proprietate; între titularul dreptului și proprietar se nasc raporturi juridice administrative. Acest drept presupune posesia și folosința de care se bucură titularul. Având folosința, titularul are dreptul de a culege fructele, reținându-le în proprietatea sa. Vom mai reține că acest drept are ca beneficiari numai persoane juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activități de binefacere sau de utilitate publică, ori servicii publice. Dreptul de folosință gratuită se aseamănă cu dreptul de administrare și, de aceea, sub raportul regimului său juridic, i se vor aplica prin analogie regulile acestuia.

Deosebit de acest drept de folosință, mai putem sesiza o *folosință comună* care constă în utilizarea în comun a bunului public conform destinației sale, fără o încuviințare prealabilă și care este cu titlu gratuit (de exemplu, persoana care merge pe stradă sau cel care înoată într-o apă publică etc.); de altă parte, *folosința comună excepțională*, care reprezintă o folosință a bunului public care nu este în conformitate cu natura sa, îngreunând totodată utilizarea sa și care necesită o autorizare prealabilă (de pildă, mitinguri, spectacole în piețe publice, diverse concursuri etc.). În acest caz, nu este vorba despre o concesionare, ci de utilizarea temporară a bunului public în vederea exercitării acestei activități legale[423].

---

[421] L. Pop, *op. cit.*, p. 94.

[422] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 89.

[423] Pentru unele aplicații practice,a se vedea I.R. Urs, *op. cit.* p. 88-93.

8. Dobândirea dreptului de proprietate publică

223. În conformitate cu art. 7 din Legea nr. 213/1998, dreptul de proprietate publică *se dobândește* prin următoarele moduri:

– pe cale naturală. Legea vizează astfel bogățiile de interes public care se vor forma în mod natural pe teritoriul sau în subsolul țării[424];

– prin achiziții publice efectuate în condițiile legii[425];

– prin exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

– prin acte de donație sau legate acceptate, în condițiile legii, de organele competente, atunci când bunul intră în domeniul public;

– prin trecerea unor bunuri din domeniul privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale în domeniul public, pentru cauză de utilitate publică. Este de menționat noua dispoziție constituțională [art. 44 alin. (4)], prin care se statuează: „Sunt interzise naționalizările sau orice alte măsuri de trecere silită în proprietatea publică a unor bunuri pe baza apartenenței sociale, etnice, religioase, politice sau de altă natură discriminatorie a titularilor". Se evită astfel și eventualele naționalizări ascunse sub masca exproprierii[426]; vom mai reține că trecerea unor bunuri din proprietatea privată a statului sau unităților administrativ-teritoriale se va putea face numai dacă acestea sunt titulare ale dreptului de proprietate privată asupra acestor bunuri. Această trecere se face în baza unui act juridic de drept public: hotărârea Guvernului, pentru bunurile aflate în proprietatea privată a statului, sau hotărârea consiliului județean ori a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, pentru cele aflate în proprietatea privată a acestora [art. 8 alin. (1) din Legea nr. 213/1998];

– alte moduri prevăzute de lege (de exemplu, accesiunea, confiscarea, comoara, vânzarea sau schimbul pentru cauză de utilitate publică etc.).

Jurisdicția constituțională a decis că, în cazul unor imobile intrate legal, pe calea privatizării, în proprietatea exclusivă a unor persoane juridice de drept privat, singura modalitate în care se poate dispune trecerea lor în proprietate publică o constituie exproprierea, în condițiile legii[427].

---

[424] M. Nicolae, *Considerații asupra Legii nr. 213/1998* ..., p. 15-16.

[425] A se vedea Legea nr. 213/1998; O.U.G. nr. 34/2006 privind achizițiile publice, concesionarea de lucrări publice și concesionarea de servicii publice; O.G. nr. 20/2002 privind achizițiile publice prin licitații electronice (abrogată prin O.U.G. nr. 34/2006).

[426] E. Chelaru, *Impactul revizuirii Constituției* ..., p. 9; pentru efectele naționalizării, a se vedea C. Oprișan, *Naționalizarea și efectele sale de drept civil*, în Culegere de studii *Aspecte juridice ale naționalizării în România*, Ed. Științifică, București, 1968, p. 21 și urm.

[427] Curtea Constituțională, dec. nr. 121/1996, în M. Of. nr. 101/1997. Dacă bunul în discuție aparține unei societăți comerciale la care statul sau o unitate administrativ-teritorială (comună, oraș, municipiu, județ) este acționar, trecerea în domeniul public se poate face numai cu titlu oneros și cu acordul adunării generale a acționarilor societății comerciale. Dacă acest acord nu va exista, trecerea bunului nu se va putea face decât prin procedura exproprierii pentru cauză de utilitate publică și după o justă și prealabilă despăgubire.

224. În ce privește *modurile de încetare* a dreptului de proprietate publică, acestea sunt:

– pieirea bunului pe cale naturală sau prin intervenția omului;

– trecerea bunului în domeniul privat. Ea se face prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean sau a consiliului local (art. 10 din Legea nr. 213/1998);

– trecerea unor bunuri din domeniul public în domeniul privat pentru reconstituirea dreptului de proprietate privată, pentru retrocedarea lor foștilor proprietari sau pentru a fi vândute. De pildă, Legea nr. 18/1991 statuează că asupra unor terenuri cu vegetație forestieră proprietate publică poate fi reconstituit dreptul de proprietate particulară în favoarea foștilor proprietari. Potrivit art. 5 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, terenurile care fac parte din domeniul public (proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale) pot fi introduse în circuitul civil numai dacă, potrivit legii, sunt dezafectate din domeniul public.

Practică judiciară

1. Potrivit art. 135 alin. (2) din Constituția României, proprietatea este publică sau privată, iar conform alin. (3) din același text, proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale, acestea cuprinzând, potrivit alin. (4), „bogățiile de orice natură ale subsolului, căile de comunicație, spațiul aerian, apele cu potențialul energetic valorificabil și acelea ce pot fi folosite în interes public, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite de lege". Numai bunurile proprietate publică – cele de mai sus – sunt inalienabile [art. 135 alin. (5) din Constituție]. Așadar, celelalte bunuri fac parte din circuitul civil și pot fi înstrăinate. Cum, potrivit art. 20 alin. (2) din Legea nr. 15/1990, bunurile din patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, în afara celor ce constituie proprietate publică, fac parte din domeniul privat al statului, ele pot fi înstrăinate prin acte juridice. Având în vedere că, în speță, spațiul comercial transmis pârâtelor nu face parte din domeniul public al statului, se constată că actul juridic prin care s-a vândut acestora a fost valabil încheiat, neîncălcându-se prin aceasta nici o dispoziție imperativă a legii (*C.S.J., s. com., dec. nr. 36/1994, în Dreptul nr. 2/1994, p. 62*).

2. Terenul situat pe porțiunea dintre țărmul Mării Negre și Lacul Techirghiol la o distanță de 62 m de țărm, fiind situat la limita de protecție apemaluri, aparține plajei Mării Negre, respectiv domeniului public și îi sunt aplicabile dispozițiile art. 5 din Legea nr. 18/1991 (*C.S.J., s. de cont. adm., dec.*

Potrivit legii [art. 8 alin.(2)], hotărârea de trecere a bunului dintr-un domeniu în altul poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă.

nr. 1651/1993, în C. Crișu, N. Crișu Magraon, Șt. Crișu, Repertoriu de doctrină și jurisprudență română, vol. I, p. 466).

3. În raport cu celelalte autorități ale statului, instanțele judecătorești au un drept de jurisdicție generală care le oferă competența de a judeca, fără distincție, toate conflictele deduse judecății și, ca urmare, orice acțiune având ca obiect reclamarea încălcării în orice mod a dreptului de proprietate. Nu se poate refuza judecarea de către instanțele judecătorești a unor acțiuni în revendicare prin care se reclamă încălcarea dreptului de proprietate imobiliară ca urmare a aplicării prevederilor Decretului nr. 223/1974 de trecere a unor imobile în proprietatea statului[428] *(C.S.J., S.U., dec. nr. V din 20 noiembrie 2000, în P.R. nr. 1/2001, Partea a II-a, speța nr. 2, p. 64).*

4. Rezultă din prevederile Legii nr. 112/1995, coroborate cu reglementările cuprinse în art. 2 din normele metodologice de aplicare a acestei legi, că trebuie să aibă cetățenia română sau să facă dovada declanșării procedurii legale pentru obținerea cetățeniei române numai moștenitorii fostului proprietar și fostul proprietar în viață, care solicită în nume propriu restituirea imobilului. Din nici o prevedere a Legii nr. 112/1995 și nici din normele metodologice de aplicare a acestei legi nu reiese însă că, în cazul revendicării imobilelor de către moștenitori, fostul proprietar ar fi trebuit să aibă cetățenia română la data decesului[429] *(C.S.J., S.U., dec. nr. VI din 20 noiembrie 2000, în P.R. nr. 1/2001, Partea a II-a, speța nr. 3, p. 66).*

5. În cauză, stabilindu-se că imobilul în discuție a aparținut reclamanților ce făceau parte dintr-o categorie socio-profesională exceptată în mod expres și imperativ de la naționalizare, se constată că în mod greșit instanțele au reținut că dispozițiile art. I din Decretul nr. 92/1950 erau aplicabile acestora. Încălcarea dispozițiilor legale amintite, respectiv art. II din Decretul nr. 92/1950, dă caracterul abuziv al măsurii de naționalizare și un astfel de titlu dat cu încălcarea legii nu poate fi considerat valabil, ci el este lovit de nulitate absolută *(C.S.J., s. civ., dec. nr. 1184 din 5 aprilie 2000, în P.R. nr. 1/2001, Partea a II-a, speța nr. 26, p. 121).*

6. Ipotezele vizate de art. 2 și art. 3 din Decretul nr. 223/1974 (în prezent abrogat) prevedeau că trecerea bunurilor imobile în proprietatea statului avea loc după emiterea deciziei comitetului executiv al Consiliului popular județean sau al municipiului București, în a cărui rază teritorială sunt situate

---

[428] A se vedea, în același sens, și art. 1, art. 2 alin. (1) lit. g) și h), art. 47 alin. (1) și (2) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (M. Of. nr. 75 din 14 februarie 2001); I. Adam, *Legea nr. 10/2001. Regimul juridic aplicabil imobilelor preluate abuziv*, Ed. All Beck, București, 2001.

[429] A se vedea, pentru aceeași problemă, și art. 3 din Legea nr. 10/2001, precum și Curtea Constituțională, dec. nr. 43 din 7 februarie 2001, în M. Of. nr. 75 din 14 februarie 2001.

bunurile. Actul administrativ, odată rămas definitiv, reprezenta titlu de proprietate al statului cu privire la imobil. Potrivit art. 4 alin. (2) din Decretul nr. 223/1974, împotriva deciziei comitetului executiv al Consiliului popular se poate face plângere la instanțele judecătorești, în condițiile legii. În această situație, se impune verificarea împrejurării în care decizia administrativă de preluare și de trecere în proprietatea statului a rămas definitivă, ea urmând să producă efecte juridice (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 1334 din 14 aprilie 2000, în P.R. nr. 1/2001, Partea a II-a, speța nr. 27, p. 122*).

7. Lucrurile din domeniul public, fiind afară din comerț, nu sunt susceptibile de apropriațiune sau de posesie privată și, prin urmare, nu pot da loc în nici un caz la acțiunea posesorie față de administrație. Așa fiind, facerea de scări în stradă, pe locul comunei care este afară din comerț, nu constituie decât o simplă toleranță care poate fi revocată de primărie oricând voiește (*I.C.C.J., s. I, dec. nr. 322 din 10 septembrie 1891, în C. Hamangiu, N. Georgean, op. cit., vol. I, p. 573*).

8. Potrivit art. 20 alin. (2) din Legea nr. 15/1990, „bunurile din patrimoniul societății comerciale sunt proprietatea acesteia, cu excepția celor dobândite cu alt titlu". În cauză, recurentei i s-a transmis clădirea în litigiu printr-o decizie a fostului Consiliu Județean Olt în administrare, iar nu în proprietate. Oricum, proprietatea nu se dobândește pe calea unei decizii emise de organele administrației de stat. Recurenta a invocat prevederile Legii nr. 15/1990, interpretând eronat textul art. 20 alin. (2) cu privire la proprietatea societăților, deși, cum s-a mai arătat, alin. (3) prevede exceptarea unor bunuri, exceptare aplicabilă speței. Rezultă din actele dosarului că imobilul în litigiu aparține domeniului public și a avut destinația inițială „Palatul Justiției", fiind în proprietatea statului și numai în administrarea recurentei. Instanța de fond just a constatat că în raport de atribuțiile statornicite prin art. 59 lit. g) din Legea nr. 69/1991, Consiliul Județean avea competența să dispună, prin decizia atacată, trecerea clădirii din administrarea recurentei în administrarea Ministerului Justiției (*C.S.J., s. de cont. adm., dec. nr. 741/1994, în Dreptul nr. 6/1995, p. 92*).

9. Domeniul public este un concept care individualizează o masă de bunuri cu un regim juridic ocrotit în mod preferențial de către lege, în timp ce proprietatea publică se referă la dreptul subiectiv având ca obiect bunurile care alcătuiesc domeniul public.

Având în vedere că cele două noțiuni nu sunt echivalente, invocarea de către pârât a faptului că bunul face parte din domeniul public nu înseamnă justificarea, în acest mod, a dreptului de proprietate, câtă vreme nu s-a făcut dovada că acest drept a fost dobândit în condițiile prevăzute de lege. Cum, în speță, terenul a fost ocupat de stat fără nici un titlu, el nu poate face parte din domeniul public, căci nu existența domeniului public creează dreptul de

proprietate publică, ci dreptul de proprietate publică explică, fundamentează și legitimează existența domeniului public (*C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 305/1999, în Culegere de practică judiciară – 1999, Ed. Rosetti, București, 2001, p. 106*).

10. Orice persoană este îndreptățită să invoce regula inalienabilității domeniului public atunci când această regulă este necesară apărării drepturilor sale. O asemenea acțiune, în momentul în care este intentată de un terț, nu are ca efect antrenarea nulității cesiunii între părțile actului, ci de a o face inopozabilă terțului interesat față de care titularul dreptului de proprietate nu-și va putea exercita prerogativele dreptului său (*Curtea de Casație, Civ. 1^e^, 3 mai 1988, în Code civile. Textes, jurisprudence, annotations, Dalloz, Paris, 2000, p. 455*).

11. Potrivit art. 11 din Legea nr. 50/1991, până la reglementarea prin lege a situației juridice a terenurilor fără construcții ce au fost expropriate, aflate în administrarea primăriilor și care sunt susceptibile de a fi revendicate, ele nu pot face obiectul concesionării către terți. Prin natura și efectele sale juridice, concesionarea presupune încheierea unui contract de concesiune care, atunci când privește bunuri aparținând domeniului privat de interes local, se face prin licitație publică, conform art. 76 alin. (2) din Legea nr. 69/1991, condiție neîndeplinită în speță. În speță, Consiliul Local al Municipiului București a ignorat aceste dispoziții, deoarece printr-un act administrativ de autoritate, unilateral, a dispus concesionarea fără licitație a terenurilor intravilane care până la expropriere au constituit proprietatea reclamanților (*C.S.J., s. de cont. adm., dec. nr. 474 din 17 mai 1993, în Buletinul Jurisprudenței, C.D. 1993, p. 352-354*).

§12. Dreptul de proprietate privată (proprietatea privată)

1. Definiție. Reglementare

225. Dreptul de proprietate privată, în opoziție cu dreptul de proprietate publică, poate fi definit ca fiind acel drept de proprietate în care prerogativele sale se exercită de orice subiect de drept și care poartă asupra oricăror bunuri (mai puțin cele care formează obiectul exclusiv al proprietății publice), fiind alienabil, sesizabil și prescriptibil, în condițiile legii. Prevederile constituționale stabilesc fără echivoc că proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular [art. 44 alin. (1)], iar potrivit art. 136 alin. (5) din Constituție, proprietatea privată este inviolabilă în condițiile legii.

Proprietății private i se aplică regimul juridic de drept comun reglementat în Codul civil și în alte acte normative. Într-o economie de piață, ea trebuie să constituie forma dominantă de proprietate. Așa cum am observat,

dacă pentru proprietatea publică există o lege organică (Legea nr. 213/1998), pentru proprietatea privată nu există o asemenea lege; ea nici nu se impune, deoarece sunt mai multe legi organice care o reglementează. După cum s-a subliniat, bunurile proprietate privată nu numai că sunt în circuitul civil, dar circulația lor rapidă, punerea lor imediată în valoare sunt de natură să asigure însăși vigoarea unei economii de tip concurențial[430]. Mai menționăm că, potrivit art. 44 alin. (7) din Constituție, dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului, asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

2. Sediul materiei

226. Articolul 44 alin. (1) și art. 136 alin. (1) din Constituție; Codul civil, art. 480-483; Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar; Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală; Titlul X din Legea nr. 247/2005 – „Circulația juridică a terenurilor" etc.

Trebuie să reținem că dreptul de proprietate privată are o sferă mai largă decât aceea a dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale; acestea din urmă formează – așa cum am arătat – domeniul privat al statului. Or, noțiunea de proprietate privată cuprinde, pe lângă domeniul privat al statului, și dreptul de proprietate privată aparținând persoanelor fizice și juridice.

3. Subiectele dreptului de proprietate privată

227. Titulari ai acestui drept pot fi: persoanele fizice, persoanele juridice de drept privat, statul și unitățile administrativ-teritoriale; acestea din urmă având, așadar, calitatea de persoane juridice civile. Dar statul și unitățile administrativ-teritoriale pot avea și calitatea de persoane juridice de drept public atunci când sunt proprietare ale bunurilor din domeniul public.

Așadar, în principiu, proprietatea privată poate aparține oricărui subiect de drept. În categoria persoanelor juridice de drept privat sunt incluse: societățile comerciale (Legea nr. 31/1990), societățile comerciale cu participare străină cu sediul în România (Legea nr. 31/1990 și Legea nr. 105/1992 cu privire la reglementarea raporturilor de drept internațional privat), societățile agricole (Legea nr. 36/1991 privind societățile agricole și alte forme de asociere în agricultură), organizațiile cooperatiste (de exemplu, Legea nr. 109/1996 privind cooperația de consum și de credit, precum și Decretul-lege nr. 66/1990 privind organizarea și funcționarea cooperativelor meșteșugărești), asociațiile și

[430] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 119.

fundațiile (O.G. nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, care a abrogat expres Legea nr. 21/1924 pentru persoanele juridice)[431], cultele religioase (Legea nr. 489/2006 privind libertatea religioasă și regimul general al cultelor); de asemenea, unele subiecte colective, cum sunt: obștile de moșneni, obștile de răzeși, comunitățile de avere și composesoratele. De dată recentă, a apărut un nou subiect de drept: grupul de interes economic (Legea nr. 161/2003)[432].

4. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată

Acestea sunt următoarele:

228. *Dreptul de proprietate privată este alienabil*; adică, indiferent de titular, el poate fi înstrăinat; obiectul său se găsește în circuitul civil. Trebuie însă să reținem că bunurile din domeniul privat al statului pot fi vândute, *concesionate*, închiriate sau date în locație de gestiune numai prin *licitație publică*, și nu prin alte acte juridice, cum o pot face persoanele fizice sau juridice. De asemenea, bunurile care alcătuiesc dreptul de proprietate privată a statului și unităților administrativ-teritoriale nu pot fi înstrăinate prin acte cu titlu gratuit și nici date în plată. În ce privește terenurile proprietate privată – potrivit Legii nr. 18/1991 –, acestea sunt și rămân în circuitul civil, indiferent de titular; la fel statuează Legea nr. 247/2005.

229. *Dreptul de proprietate privată este prescriptibil*; acest caracter trebuie înțeles în sensul că proprietatea privată este imprescriptibilă doar sub aspect extinctiv, deoarece ea nu se stinge prin neuz, indiferent de durata pasivității proprietarului. Dar, de altă parte, dacă o persoană a folosit bunul în condițiile legii – fără a fi proprietar –, el poate invoca prescripția achizitivă (uzucapiunea) pentru a deveni proprietar. În aceste condiții, acțiunea în revendicare inițiată de proprietar pentru readucerea bunului în patrimoniul său poate fi sortită eșecului prin invocarea uzucapiunii.

230. *Dreptul de proprietate privată este sesizabil*; aceasta înseamnă că bunurile care fac obiectul proprietății private vor putea fi urmărite de creditori pentru a-și realiza creanțele lor. Urmărirea se poate face atât asupra bunurilor mobile, cât și asupra bunurilor imobile potrivit cu procedura de urmărire silită prevăzută de Codul de procedură civilă și alte legi speciale.

---

[431] Pentru detalii, C.N. Popa, *Asociații și fundații. Structuri sportive. Jurisprudență comentată*, Ed. Rosetti, București, 2003, p. 7-14.

[432] Grupul de interes economic este o persoană juridică cu scop patrimonial, constituită prin act autentic, pe o perioadă determinată, prin asocierea a două sau mai multe persoane, fizice sau juridice, în scopul înlesnirii, îmbunătățirii sau dezvoltării economice a membrilor săi (pentru alte amănunte, I. Schiau, *Grupurile de interes economic*, în Dreptul nr. 10/2003, p. 69-74).

Mai menționăm că dreptul de proprietate privată este un drept exclusiv și perpetuu.

5. Obiectul dreptului de proprietate privată

231. Aici trebuie deosebit între persoana fizică și persoana juridică. Regula este că o persoană fizică poate avea în proprietate orice bun mobil sau imobil, mai puțin bunurile care fac parte din domeniul public. Actualmente, o persoană fizică poate avea un număr nelimitat de construcții; în ce privește terenul, acesta nu mai este limitat la o anumită suprafață.

În ce privește dreptul de proprietate privată al persoanelor juridice, cum ar fi societățile comerciale, regimul lor este reglementat de Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale; acestea sunt proprietare asupra patrimoniului lor etc.

6. Statul și unitățile administrativ-teritoriale (domeniul privat)

232. De obicei, domeniul privat este definit prin antiteză, spunându-se că el este acel domeniu din care fac parte bunurile statului care nu fac parte din domeniul public; adică toate bunurile din patrimoniul statului și unităților administrativ-teritoriale care nu fac obiectul proprietății publice[433]. Bunurile care formează proprietatea privată a statului și a unităților administrative-teritoriale constituie *domeniul privat*. Această noțiune, deși nu o găsim în Constituție, a primit o consacrare legală în legi organice, precum Legea nr. 18/1991, Legea nr. 213/1998, Legea nr. 215/2001.

A. Obiectul domeniului privat

233. Potrivit art. 4 din Legea nr. 213/1998, acesta este alcătuit din bunurile aflate în proprietatea statului și a entităților sale teritoriale și care nu fac parte din domeniul public.

În unele cazuri, legea face o referire expresă, în sensul că anumite bunuri fac parte din domeniul privat al entităților teritoriale. De exemplu, art. 18 alin. (3) din Legea nr. 18/1991, care stabilește că terenurile neatribuite de comisiile pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 trec în domeniul privat al comunei, orașului

[433] Articolul 4 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică stabilește: „Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunurile aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată". În același sens a decis și Curtea Constituțională, statuând că proprietatea care nu este publică este privată (Curtea Constituțională, dec. nr. 31/1993, în M. Of. nr. 18 din 19 ianuarie 1993).

sau municipiului[434]. De asemenea, vor primi aceeași destinație terenurile provenite din fostele islazuri comunale (pășuni și arabil), terenurile aflate în intravilan care au aparținut cooperatorilor sau altor persoane care au decedat fără moștenitori[435]. Aceste terenuri, odată intrate în domeniul privat, vor putea fi, în principiu, închiriate, concesionate sau vândute, în condițiile legii. Din domeniul privat mai fac parte bunurile care au încetat de a mai aparține domeniului public: clădirile, alte imobile și mobilierul lor, dacă nu sunt destinate pentru uz sau interes public; apoi, bunurile pe care statul sau unitățile administrativ-teritoriale le dobândesc ca orice particular prin donație, testamente sau alte acte juridice.

În domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale nu intră bunurile din patrimoniul regiilor autonome și al societăților comerciale cu capital de stat, deoarece aceste bunuri sunt proprietatea acestora. În adevăr, în conformitate cu art. 5 și art. 20 din Legea nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, ele sunt proprietare ale bunurilor din patrimoniul lor, cu excepția bunurilor dobândite cu alt titlu. Nu este deci posibil ca asupra acelorași bunuri să existe și dreptul de proprietate privată al regiilor autonome și al societăților comerciale și, totodată, și dreptul de proprietate privată al statului sau al unităților administrativ-teritoriale[436]. De fapt, Curtea Constituțională a subliniat în mai multe rânduri că bunurile regiilor autonome și ale societăților comerciale nu constituie proprietate de stat, ci proprietate privată, statul nefiind decât un simplu acționar care deține o cotă-parte din capitalul social care nu se confundă cu patrimoniul persoanei juridice[437].

---

[434] Articolul 18 alin. (3) din legea menționată prevede: „Terenurile neatribuite, rămase la dispoziția comisiei, după încheierea integrală a reconstituirii drepturilor de proprietate, trec în domeniul privat al comunei, orașului sau al municipiului, urmând fi puse la dispoziție celor ce doresc să întemeieze sau să dezvolte exploatații agricole, prin închiriere, concesiune sau vânzare, în condițiile legii sau puse la dispoziție pentru obiective de interes social".

[435] Terenurile proprietatea statului care se aflau în exploatarea fostelor cooperative agricole de producție, rămase neatribuite după încheierea procedurii de reconstituire, vor intra în domeniul privat [art. 31 alin. (2) din Legea nr. 18/1991]. Tot astfel: „Terenurile situate în intravilanul localității, care au aparținut cooperatorilor sau altor persoane care au decedat, în ambele cazuri fără moștenitori, trec în proprietatea comunei, orașului sau municipiului, după caz, și în administrarea primăriilor pentru a fi vândute, concesionate ori date în folosință celor care solicită să-și construiască locuințe și nu au teren, ori pentru amplasarea de obiective social-culturale sau cu caracter productiv, potrivit legii, ori pentru compensările prevăzute de art. 24".

[436] În sens contrar, a se vedea I. Adam, *Regimul juridic al dobândirii și al înstrăinării imobilelor – terenuri și construcții*, Ed. Europa Nova, București, 1996, p. 10; E. Safta-Romano, *Dreptul de proprietate privată și publică în România ...*, *op. cit.*, p. 91.

[437] A se vedea, de exemplu, dec. nr. 1/1993, pronunțată de Plenul Curții Constituționale (M. Of. nr. 232 din 14 ianuarie 1993).

B. Constituirea domeniului privat

234. Domeniul privat se constituie prin mijloace de drept civil (vânzare-cumpărare, donație, schimb, legat, uzucapiune, accesiune etc.) sau prin modalități specifice pe care particularii nu le au (dobândirea bunurilor fără stăpân sau abandonate, a moștenirilor vacante, dezafectarea unor bunuri proprietate publică, exercitarea dreptului de preemțiune recunoscut statului în anumite condiții)[438]. Pentru moștenirile vacante, legiuitorul a prevăzut expres că ele vor intra în domeniul privat al statului sau al unităților teritorial-administrative (art. 25 din Legea nr. 213/1998).

C. Regimul juridic al domeniului privat

235. De regulă, regimul juridic al bunurilor din domeniul privat este – așa cum am mai arătat – cel de drept comun. În acest sens, art. 1845 C. civ. dispune că statul și unitățile administrativ-teritoriale, în ceea ce privește domeniul lor privat, sunt supuse aceloraşi reglementări ca și particularii. Așa fiind, aceste bunuri vor putea fi înstrăinate, uzucapate, asupra lor se vor putea constitui dezmembrăminte, iar proprietatea bunurilor mobile se va supune regulii prevăzute în art. 1909 C. civ. Aceasta rezultă din prevederile Legii nr. 213/1998 care, pe de o parte, statuează că asupra bunurilor din domeniul privat statul și entitățile teritoriale au un drept de proprietate privată, iar, pe de altă parte, că regimul juridic al acestor bunuri este cel de drept comun, dacă legea nu dispune altfel [art. 5 alin. (2)]. Cu toate acestea, acest text de lege [la fel ca și art. 123 alin. (3) din Legea nr. 215/2001, modificată) admite că în cazul unor prevederi exprese pot exista derogări de la regimul de drept comun.

Totuși, pentru înstrăinarea acestor bunuri este necesară procedura licitației publice, iar în cazul bunurilor care sunt în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, înstrăinarea trebuie să aibă la bază și o expertiză însușită de consiliul local sau județean, după caz. Subliniem din nou că bunurile din domeniul privat nu pot fi înstrăinate prin acte cu titlu gratuit și nici date în plată.

Într-o opinie, pe care o împărtășim, s-a spus că bunurile din domeniul privat ar putea să fie urmărite de creditori dacă prin lege nu se dispune altfel; aceasta, pentru că ele se supun regimului de drept comun[439].

---

[438] Bunăoară, dreptul de preemțiune recunoscut statului prin art. 36 alin. (1) din Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, în ipoteza vânzării unor bunuri culturale proprietate privată, clasate ca bunuri de tezaur (a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 128).

[439] *Ibidem.*

Practică judiciară

1. Locurile de înhumare din cimitirele proprietate de stat se concesionează prin acte administrative, titularul dobândind un drept real de folosinţă asupra locului de înmormântare pe durata concesiunii. Acest drept real este un element activ al patrimoniului persoanei titulare a concesiunii şi nu poate trece în alt patrimoniu decât prin unul dintre modurile de dobândire a drepturilor, între care prin succesiune. Prin urmare, în caz de moarte a concesionarului, dreptul se transmite succesorilor săi (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1106 din 23 mai 1980, în R.R.D. nr. 1/1981, p. 65*).

2. Intimata SC B. SRL s-a constituit ca societate cu răspundere limitată prin aportul unor persoane fizice, cât şi al asociaţiei recurente, conform actelor constitutive autentificate, capitalul social subscris fiind în numerar, iar spaţiul de producţie fiind pus la dispoziţie de către recurentă. Potrivit prevederilor art. 35 din Legea nr. 31/1990, în lipsă de stipulaţie contrară, bunurile constituite ca aport în societate devin proprietatea acesteia. Suprafaţa construită pentru care recurenta a pretins echivalentul chiriei de la intimată este înscrisă în contractul de societate intitulat „Capital social", situaţie în care în mod justificat a considerat instanţa de apel că spaţiul respectiv reprezintă aport în natură subscris de către recurentă, situaţie rezultând fără echivoc şi din alte acte. Aşadar, atât contractul de societate, cât şi procesul-verbal de predare-primire conţin prevederi concordante din care rezultă că spaţiul pentru care s-au pretins daune echivalente chiriei a constituit aport în natură, situaţie în care în mod corect instanţa de apel a respins pretenţiile recurentei la daune (*C.S.J., s. com., dec. nr. 199 din 28 ianuarie 1997, în Dreptul nr. 9/1997, p. 118-119*).

3. Prin dispoziţiile art. 10 alin. (3) din Legea nr. 85/1992, se stabileşte că dreptul de proprietate prevăzut în alin. (1) (asupra apartamentelor) se dobândeşte şi asupra terenului aferent clădirii, aşa cum a fost determinat prin autorizaţia de construcţie sau fişele tehnice de măsurători (*C.S.J., s. de cont. adm., dec. nr. 1312 din 1 august 1996, în Buletinul jurisprudenţei. C.D. 1996, Ed. Proema, Baia Mare, 1997, p. 429-432*).

4. În situaţia în care prin hotărârea comisiilor locale şi judeţene de aplicare a legii fondului funciar s-a recunoscut dreptul de proprietate cu privire la întreaga suprafaţă ce li se cuvine potrivit Legii fondului funciar, dar pe calea plângerii la judecătorie aceştia contestă faptul că suprafaţa de teren plantat cu vie nu li s-a acordat în întregime, ci s-a compensat cu un alt teren, plângerea la judecătorie este inadmisibilă conform art. 11 alin. (8) din legea menţionată (*Jud. Târgu-Jiu, sent. civ. nr. 84/1992, în Dreptul nr. 12/1992, p. 53*).

5. Din certificatul de moştenitor nr. 24/1969 eliberat de notariatul de stat rezultă că persoana care a solicitat reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenului în condiţiile Legii nr. 18/1991 a renunţat la succesiunea tatălui

său, fostul proprietar al terenului. Renunțarea la succesiune privește atât bunurile existente în succesiune la data decesului, cât și cele ce eventual ar intra ulterior în succesiunea respectivă. Prin art. 12 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar s-au repus în termenele de acceptare a succesiunii moștenitorii care nu au acceptat-o în termenul și condițiile art. 700 C. civ., iar nu și cei care au renunțat la succesiune în temeiul art. 696 C. civ. (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 494 din 24 februarie 1994, în Buletinul Jurisprudenței. C.D. 1994, p. 21-24*).

6. Întrucât titularul dreptului de proprietate asupra imobilului rezultă din înscrisuri (contract de vânzare-cumpărare și proces-verbal de predare-primire) depuse la dosar, instanța nu putea stabili o situație contrară pe baza declarațiilor martorilor audiați în cauză, în măsura în care nu s-a solicitat a se constata caracterul simultan al vânzării-cumpărării în privința părților contractante (*C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 76/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, op. cit., p. 91*).

7. Omisiunea cumpărătorului de a verifica situația apartamentului prin constatări de fapt din care să se poată convinge că acesta nu este locuit de alte persoane care ar putea emite pretenții asupra lui constituie o împrejurare care-i înlătură buna-credință din momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare. În consecință, fostul titular care a exercitat acțiune în justiție pentru anularea titlului vânzătorului pe temeiul existenței unei cauze ilicite este îndreptățit să ceară și constatarea nulității acestui contract de vânzare-cumpărare, pe temeiul existenței relei-credințe a cumpărătorului (*C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 3203/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, op. cit., p. 96*).

8. În cazul în care proprietarul obține prin hotărâre judecătorească predarea terenului de către o persoană care-l deține fără titlu de proprietate, cererea lui pentru obligarea fostului deținător la îndepărtarea construcțiilor ridicate fără drept urmează să fie admisă fără să i se pretindă obținerea în prealabil a unei autorizații de demolare a construcției, în condițiile prevăzute de Legea nr. 50/1991 (*C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 3240/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, op. cit., p. 94*).

9. În cazul în care regia autonomă în patrimoniul căreia se află imobilul trecut în proprietatea statului prin naționalizare nu a participat la procesul intentat de fostul proprietar împotriva statului, pentru constatarea nevalabilității titlului și revendicarea imobilului de stat, nu poate fi admisă acțiunea intentată de fostul proprietar, căruia i-a fost restituit imobilul în acel proces, împotriva regiei autonome, deținătoare a imobilului, pentru obligarea ei la semnarea procesului-verbal de predare-primire a imobilului, deoarece hotărârea nu-i este opozabilă regiei, ea producând efecte numai față de părțile din acel proces (*C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 909/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, op. cit., p. 104*).

§13. Regimul juridic al terenurilor

1. Considerații generale

236. Regimul comunist, în perioada anilor 1947-1989, a îngrădit progresiv dreptul de proprietate asupra terenurilor, ajungându-se până acolo încât – prin Legea nr. 58/1974 privind sistematizarea teritoriului și a localităților urbane și rurale – s-a interzis înstrăinarea terenurilor prin acte între vii[440]. Direcția legislației în materie a fost ca prin diverse mijloace (cooperativizare, expropriere etc.) terenurile să fie trecute din proprietatea privată în proprietatea socialistă de stat și cooperatistă.

După 1989, odată cu revenirea societății românești la sistemul statului de drept, a fost necesar să se adopte măsuri reparatorii pentru cei ce au pierdut proprietatea imobiliară pe nedrept. În privința terenurilor, legea de bază care reglementează restituirea terenurilor este Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar. Această lege a prevăzut, chiar în art. 1, că terenurile din țara noastră constituie fondul funciar al României, indiferent de destinația terenurilor, de titularii acestora și de împrejurarea că ele fac parte din domeniul public sau din domeniul privat. Potrivit legii, terenurile sunt împărțite, pe de o parte, din punct de vedere al destinației lor, iar, pe de altă parte, din punct de vedere al formei de proprietate.

În funcție de primul criteriu, terenurile se împart în: a) terenuri cu vegetație agricolă; b) terenuri cu destinație forestieră; c) terenuri aflate permanent sub apă; d) terenuri din intravilan; e) terenuri cu destinație specială.

Potrivit criteriului secund, deosebim: a) terenuri aflate în proprietate privată; b) terenuri aflate în proprietate publică.

Menționăm că raporturile juridice care iau ființă în legătură cu dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale, precum și cu drepturile personale asupra terenurilor aparțin și sunt reglementate de dreptul civil; celelalte raporturi juridice născute din cadrul organizării teritoriului, precum și cele în legătură cu obligațiile care incumbă deținătorilor de terenuri aparțin dreptului funciar.

Vom mai reține că dreptul de proprietate privată asupra terenurilor, indiferent de titular (persoane juridice de drept public, persoane juridice de drept privat sau persoane fizice), are același regim, deoarece aceste terenuri sunt și rămân în circuitul civil general[441]. De altă parte, sunt terenuri proprietate publică ce aparțin domeniului public. Bunăoară, terenurile din domeniul public, cum sunt cele afectate unei utilități publice [art. 4 alin. (4) din Legea nr. 18/1991]; apoi, aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate

---

[440] Pentru detalii privind vechea reglementare, C. Bîrsan, *Regimul juridic al bunurilor imobile*, Ed. Științifică, București, 1983.

[441] L. Pop, *op. cit.*, p. 98.

construcții de interes public, piețe, căi de comunicație, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenuri cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public ori care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

Precizăm că terenurile agricole proprietate publică nu pot face obiectul procedurii de reconstituire a dreptului de proprietate reglementat de Legea nr. 18/1991; tot astfel, terenurile agricole proprietate publică nu pot face obiectul operațiunii de *schimb*.

2. Circulația terenurilor potrivit Legii nr. 54/1998 (în prezent abrogată)

237. Legea nr. 54/1998 privitoare la circulația juridică a terenurilor a abrogat Capitolul V din Legea nr. 18/1991, asigurând în acest fel o fluidizare mai accentuată a circulației terenurilor[442]. Astfel, ele au devenit alienabile, sesizabile

[442] În concepția Codului nostru civil a existat o libertate totală în ce privește circulația terenurilor, deși nu existau dispoziții speciale în acest sens. Erau aplicabile prevederile art. 971 C. civ., care statua principiul consensualismului actelor juridice; de asemenea, art. 475 alin. (1) C. civ., care statuează: „Oricine poate dispune liber de bunurile ce sunt ale lui, cu modificările stabilite de lege". După 1945, legiuitorul comunist a restricționat mult transmisiunea terenurilor, impunând diverse condiții. Astfel, prin Decretul nr. 151/1950 pentru comasarea și circulația bunurilor agricole și prin Decretul nr. 221/1950 privind împărțeala sau înstrăinarea terenurilor cu sau fără construcții, s-a cerut autorizația administrativă prealabilă pentru încheierea actelor de înstrăinare și, de asemenea, forma autentică. Apoi, prin art. 11 din Decretul nr. 144/1958 privind reglementarea eliberării autorizațiilor de construcție, reparare și desființare a construcțiilor, precum și a celor referitoare la înstrăinările și împărțelile terenurilor cu sau fără construcții (decret abrogat în 1991 prin Legea nr. 50/1991), înstrăinarea sau împărțeala prin acte între vii a terenurilor cu sau fără construcții, aflate în orașe, comune, reședințe de raioane, localități balneoclimaterice și centre muncitorești se face numai cu autorizație administrativă prealabilă și în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute. O altă prevedere importantă din acest act normativ era art. 12, care stabilea că instanțele judecătorești pot să pronunțe hotărâri care să țină loc de act autentic de înstrăinare în cazul în care s-a încheiat un antecontract prin care proprietarul unui teren s-a obligat să-l înstrăineze, dar una din părți nu se prezintă la notariat pentru autentificare. O altă restricționare a circulației terenurilor din perioada comunistă s-a înfăptuit prin Legea nr. 19/1968 cu privire la regimul juridic al terenurilor fără construcții din perimetrul construibil al municipiilor și orașelor (abrogată prin Decretul-lege nr. 9/1989). Prin această lege au fost declarate indisponibile și expropriabile terenurile fără construcții situate în perimetrul construibil al municipiului București și al celorlalte municipii și orașe (pentru un istoric al circulației juridice a terenurilor în perioada comunistă, a se vedea

și prescriptibile achizitiv[443].

Din cuprinsul Legii nr. 54/1998 (dar și din ansamblul legislației în materie: Legea nr. 18/1991, Codul civil, Legea nr. 16/1994 a arendei etc.), s-au putut desprinde cel puțin trei principii majore:

A. Principiul liberei circulații juridice a terenurilor

238. Această înseamnă că toate terenurile proprietate privată se află în circuitul civil, putând fi înstrăinate sau dobândite prin modurile prevăzute de lege: acte între vii, succesiune, legate, uzucapiune și prin hotărâre judecătorească. De asemenea, asupra terenurilor se vor putea constitui dezmembrăminte ale dreptului de proprietate (uzufruct, uz, superficie, servitute) ori vor putea fi date în arendă, închiriate ori concesionate. Apoi, ele vor putea fi grevate de drepturi reale accesorii (ipotecă, drept de retenție etc.)

De la acest principiu există și unele *excepții*, astfel:

238a. Potrivit art. 32 din Legea nr. 18/1991, erau scoase temporar și parțial din circuitul civil timp de 10 ani terenurile dobândite în temeiul unor dispoziții speciale din Legea fondului funciar [art. 19 alin. (2), art. 21 și art. 43]; dar ele vor putea fi transmise prin acte juridice *mortis causa* sau prin succesiune legală.

238b. Erau interzise înstrăinările sub orice formă ale terenurilor cu privire la titlul cărora existau litigii la instanțele judecătorești, pe tot timpul soluționării acestor litigii [art. 15 alin. (1) din Legea nr. 54/1998]; prin titlu cu

---

E. Chelaru, *op. cit.*, p. 138-140). Prin adoptarea Legii nr. 58/1974 privind sistematizarea teritoriului și a localităților urbane și rurale și prin Legea nr. 59/1974 privind fondul funciar, practic terenurile au fost scoase din circuitul civil, singurul lor mod de dobândire rămânând moștenirea legală. S-au adoptat soluții absurde; bunăoară, în caz de înstrăinare a construcției, terenul aferent trecea de drept în proprietatea statului, iar dobânditorului construcției îi rămânea în folosință doar terenul pe care aceasta era situată, pe durata existenței acesteia și în limite care nu puteau depăși 250 mp. S-a ajuns atât de departe, încât s-a considerat că terenurile nu puteau fi dobândite prin testament sau uzucapiune și asupra lor nu se puteau constitui dezmembrăminte ale dreptului de proprietate (pentru un tablou al legislației în materia bunurilor preluate abuziv, a se vedea Fl. Baias, B. Dumitrache, M. Nicolae, *Regimul juridic al imobilelor preluate abuziv. Legea nr. 10/2001 comentată și adnotată*, vol. I, ed. a 2-a, Ed. Rosetti, București, 2002, p. 20-21). Abia prin Legea nr. 18/1991 terenurile au fost reintroduse în circuitul civil general.

[443] M. Nicolae, *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor*, în Dreptul nr. 8/1998, p. 3 și urm.

privire la care există litigiu trebuie să înțelegem temeiul juridic al dobândirii dreptului de proprietate[444].

În ambele cazuri de excepție, nesocotirea dispozițiilor legale este sancționată cu nulitatea absolută a actului.

238c. În ce privește *străinii* și *apatrizii*, anterior revizuirii Constituției, art. 41 alin. (2) teza a II-a interzicea acestora dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor din România. De asemenea, Legea nr. 54/1998, prin art. 3, a reiterat această interdicție atât pentru cetățenii străini și apatrizi, cât și pentru persoanele juridice străine[445]. Interdicția se referea la orice fel de terenuri (intravilan sau extravilan). Așadar, pentru această categorie de persoane a fost instituită o incapacitate de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor prin orice act juridic între vii sau pentru cauză de moarte ori prin fapte juridice cum sunt uzucapiunea și accesiunea. Ea nu se aplica – așa cum s-a subliniat[446] – situațiilor în care dreptul de proprietate asupra terenurilor a fost dobândit de cetățeni străini sau de apatrizi înainte de intrarea în vigoare a Constituției din 1991 prin moștenire legală sau testamentară ori prin accesiune sau prin orice alt mod de dobândire a dreptului de proprietate înainte de adoptarea Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar.

S-a opinat că această interdicție este incidentă și în cazul legilor ulterioare cu un caracter reparatoriu. Astfel, cetățenii străini care au pierdut dreptul de proprietate prin legislația abuzivă adoptată de statul comunist, deși nu vor redobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor, vor beneficia totuși de măsuri reparatorii prin echivalent (de pildă, situațiile rezultate din Legea nr. 10/2001)[447]. În ipoteza în care cetățenilor străini sau apatrizilor li s-au resti-

---

[444] C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale* ..., p. 155; Fl. Baias, B. Dumitrache, M. Nicolae, *op. cit.*, p. 69.

[445] În adevăr, Curtea Constituțională, prin decizia nr. 408 din 7 octombrie 2004 privitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 3 alin. (1) din Legea nr. 54/1998, a statuat că interdicția de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor pe teritoriul României față de cetățenii străini și apatrizi care nu îndeplinesc condițiile art. 46 alin. (2) din Constituție operează în continuare, incapacitatea specială fiind consacrată în actuala normă constituțională (în P.R. nr. 1/2005, p. 23). Ea astăzi nu-și mai păstrează actualitatea.

[446] C.L. Popescu, *Posibilitatea persoanelor fizice sau juridice care nu au cetățenia, respectiv naționalitatea română de a fi titulare ale dreptului de proprietate asupra terenurilor în România*, în Dreptul nr. 8/1998, p. 55; E. Chelaru, *Circulația juridică a terenurilor*, Ed. All, București, 1999, p. 355.

[447] A se vedea, în acest sens, E. Chelaru, *Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989. Comentată și adnotată*, Ed. All Beck, București, 2001, p. 66-67; în sens contrar, adică cetățenii străini și apatrizii nu pot beneficia nici de măsuri reparatorii prin echivalent pentru terenurile care le-au fost preluate abuziv, I. Adam, *Legea nr. 10/2001. Regimul juridic aplicabil imobilelor*

tuit în natură construcții (fără terenurile aferente), potrivit O.G. nr. 184/2002 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/2001, s-a recunoscut în favoarea lor un *drept de folosință special* asupra acestor terenuri situate în intravilan, drept care – așa cum se exprimă legiuitorul – conferă titularului drepturile și obligațiile proprietarului, cu excepția dreptului de dispoziție.

238d. Este important de amintit faptul că – potrivit vechii reglementări –, în cazul dobândirii prin acte între vii, proprietatea terenului nu putea depăși 200 ha de teren agricol în echivalent arabil de familie (în reglementarea Legii nr. 18/1991 suprafața era de 100 ha). Prin *familie* în sensul Legii nr. 54/1998 (în prezent abrogată) se înțeleg soții și copiii necăsătoriți, indiferent de vârstă, dacă gospodăresc împreună cu părinții lor. În cazul în care se dobândesc terenuri prin acte între vii peste această limită, legea sancționează actul cu *reducțiunea* până la limita suprafeței legale [art. 2 alin. (3) din lege]. În realitate, legiuitorul a voit să spună „reducerea" până la limita suprafeței legale. Deci nu trebuie să confundăm această sancțiune cu reducțiunea liberalităților excesive din dreptul succesoral. Este vorba despre o *nulitate absolută parțială* a actului juridic încheiat cu nerespectarea interdicției[448]. Această sancțiune nu se referă la actul juridic pentru cauză de moarte, la dezmembrămintele dreptului de proprietate sau la uzucapiune; în sfârșit, sfera interdicției se circumscrie numai la terenurile agricole, nu și la cele care au o altă destinație. Deoarece Legea nr. 54/1998 a fost abrogată prin intrarea în vigoare a Legii nr. 247/2005, considerațiile expuse au mai mult un caracter istoric.

B. Principiul potrivit căruia înscrisul autentic este o condiție de validitate a înstrăinării terenurilor

239. În adevăr, art. 2 alin. (1) din Legea nr. 54/1998 statua că terenurile situate în intravilan sau extravilan pot fi înstrăinate și dobândite prin acte între vii, încheiate în formă autentică. De asemenea, tot forma autentică era cerută și pentru schimbul de terenuri [art. 12 alin. (2)].

Față de aceste prevederi, rezultă că forma autentică a actului de înstrăinare este cerută *ad validitatem*. Nerespectarea ei atrage *nulitatea absolută*.

---

preluate abuziv, Ed. All Beck, București, 2001, p. 140. S-a mai susținut că, în cauzele succesorale în care singurul moștenitor este un cetățean străin sau un apatrid, cu privire la terenuri se va constata vacanța succesorală (I. Popa, *Natura juridică a dreptului real al cetățenilor străini și al apatrizilor asupra terenurilor aferente construcțiilor proprietatea lor*, în Dreptul nr. 7/1998, p. 34; în sens contrar, adică cetățenii străini și apatrizii au dreptul la echivalentul valoric al terenurilor pe care nu le pot moșteni, Fr. Deak, *Moștenirea legală*, Ed. Actami, București, 1994, p. 17; E. Chelaru, *Circulația juridică a terenurilor* ..., p. 156.

[448] În acest sens, E. Chelaru, *op. cit.*, p. 100; O. Ungureanu, C. Jugastru, *Drept civil. Persoanele* ..., p. 100.

Evident, pentru transmisiunile de terenuri care au loc prin acte *mortis causa* nu se impune forma autentică a actului.

Alături de alți autori, am considerat că forma autentică nu trebuia îndeplinită – chiar dacă legea nu o cere expres – în cazul constituirii de drepturi reale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate[449].

C. Principiul potrivit căruia înstrăinarea terenurilor prin vânzare se va face cu respectarea dreptului de preemțiune

240. În acest sens, Legea nr. 54/1998 stabilea: „Înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea dreptului de preemțiune al coproprietarilor, al vecinilor ori al arendașilor" (art. 5).

Într-o definiție generală, *dreptul de preemțiune* de care ne ocupăm este dreptul conferit prin lege unor persoane de a cumpăra cu prioritate un teren agricol din extravilan în cazul în care proprietarul vrea să-l înstrăineze prin vânzare. El nu se va confunda cu *pactul de preferință*, deoarece acesta are o natură convențională. Rațiunea existenței dreptului de preemțiune rezidă în evitarea fragmentării excesive a proprietății funciare.

241. Natura juridică a acestui drept a fost și este controversată în doctrină. Într-o opinie, care pare majoritară, s-a susținut că el este un drept real opozabil tuturor, cu caracter temporar[450]. Într-o altă opinie, se susține că dreptul de preemțiune este un drept relativ care conferă titularului său prioritate la încheierea unui contract, respectiv dreptul de a cere proprietarului care și-a manifestat intenția de a vinde terenul să încheie contractul cu el[451]. O a treia opinie ne spune că de fapt nu ne găsim în prezența unui drept patrimonial, real sau de creanță, ci suntem în prezența unei simple *obligații de publicitate* a hotărârii proprietarului de a vinde un teren agricol în extravilan (s.n.); că, din moment ce această procedură de publicitate este îndeplinită, proprietarul poate să anihileze așa-zisul drept de preemțiune la cumpărare, declarând că prețul oferit de titularii acestuia nu-i este convenabil, așa încât poate să-l vândă altei persoane; că este vorba de o îngrădire prin lege a dreptului de dispoziție a proprietarului, iar contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu titularul dreptului de preemțiune poate fi inclus în categoria contractelor forțate[452].

---

[449] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 100; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 155; în sens contrar, L. Pop, *op. cit.*, p. 105; D. Lupulescu, *op. cit.*, p. 64.

[450] Gh. Beleiu, *Dreptul de preemțiune reglementat de Legea nr. 18/1991 a fondului funciar*, în Dreptul nr. 12/1992, p. 3-12; D. Chirică, *op. cit.*, p. 64; Fr. Deak, *op. cit.*, p, 23; I. Adam, *op. cit.*, p. 290.

[451] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 102.

[452] L. Pop, *op. cit.*, p. 112; D. Lupulescu, *op. cit.*, p. 66.

Din expunerea acestor trei opinii rezultă, după părerea noastră, că este în adevăr dificil de a încadra cu precizie dreptul de preemțiune în categoria drepturilor reale sau a celor de creanță; tot atât de dificil este de a-l descalifica ca drept într-o simplă obligație de publicitate.

Așa fiind, este cazul să ne întrebăm dacă nu este mai bine să renunțăm de a include cu orice preț dreptul de preemțiune – și alături de acesta alte drepturi (de exemplu: dreptul de opțiune succesorală, dreptul de a denunța unilateral un contract prevăzut de lege, dreptul de retract etc.) – într-una din categoriile distincției tradiționale: drepturi reale-drepturi de creanță; aceasta, fără a pierde din importanță, a devenit neîndestulătoare (prea strâmtă). De aceea, doctrina și jurisprudența contemporană a redescoperit categoria drepturilor potestative. Acestea nu sunt altceva decât prerogative care îi atribuie titularului aptitudinea ca printr-un act unilateral de voință să creeze noi situații juridice care afectează interesele altei persoane[453]. Drepturile potestative, așa cum s-a arătat, au ca obiect o situație juridică (obiect imaterial) ce poate fi prezentă, viitoare sau eventuală (dreptul de preemțiune se referă tocmai la o eventuală vânzare a terenului). Exercitarea drepturilor potestative se face printr-un act unilateral de voință și presupune o ingerință în sfera de interese a altei persoane[454]. În adevăr, exercițiul acestui drept nu implică, de regulă, nici o obligație din partea celui ce îl săvârșește (titularul dreptului de preemțiune), iar subiectul pasiv (vânzătorul terenului), care trebuie să suporte consecințele actului unilateral, nu i se poate opune. Întotdeauna în cadrul raporturilor izvorâte din drepturi potestative există o inegalitate între subiectul activ și subiectul pasiv, acesta din urmă având îndatorirea (legală sau convențională) de supunere. În sfârșit, drepturile potestative nu au, de regulă, o existență autonomă, fiind atașate, după caz, unui drept real (cum este dreptul de preemțiune), unui drept de creanță ori unui drept nepatrimonial[455]. Pentru aceste motive, alături de alți autori[456], considerăm că dreptul de preemțiune este un *drept potestativ* (nu însă fără regretul de a-l include în una din cele două categorii tradiționale); el constituie în același timp – prin ingerința pe care o presu-

[453] Într-o definiție, dreptul potestativ conferă titularului puterea de a crea, modifica sau stinge o situație juridică printr-un act unilateral (O. Ungureanu, *Manual ...*, ed. a 3-a, 1999, p. 41). În doctrina germană, dreptul potestativ, formator (*Gestaltungsrecht*) a fost definit ca fiind acela care, printr-o declarație de voință unilaterală, titularul singur are puterea de a produce efecte asupra unui raport juridic existent; de exemplu, revocarea unei donații (§ 530 din *B.G.B.*), denunțarea (§ 564), compensarea (§ 384), exercitarea unui drept de preemțiune (§ 497, § 505) etc. În dogmatica *B.G.B.*-ului, aceste drepturi erau numite *Kann-Rechte* (H. Hübner, *Allgemeiner Teil des Bürgerliches Gesetzbuch*, 2. Auflage, Walter der Gruyter, Berlin, 1996, p. 198-200).

[454] I. Reghini, *Considerații privind drepturile potestative*, în P.R. nr. 4/2003, Partea a VI-a, p. 236.

[455] *Ibidem*.

[456] I. Reghini, *op. cit.*, p. 238.

pune în sfera dispoziției proprietarului – o îngrădire a dreptului de proprietate[457].

Dreptul de preemțiune nu are aplicare în cazul constituirii unor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate și nici la înstrăinările cu titlu gratuit, contracte de schimb, tranzacții, antecontract de vânzare-cumpărare ori la vânzările silite[458].

242. *Titularii dreptului de preemțiune.* Titularii acestui drept sunt: coproprietarii, vecinii și arendașii (art. 5 din Legea nr. 54/1998, în prezent abrogată). Ordinea enumerării făcută de lege nu este întâmplătoare, deoarece cei de rang superior îi vor înlătura pe cei de rang inferior.

243. *Condițiile dreptului de preemțiune* sunt: vânzarea trebuie să aibă ca obiect un teren agricol situat în extravilan; contractul trebuie să aibă ca efect transmiterea dreptului de proprietate (chiar dacă se transmite numai nuda proprietate)[459].

244. *Exercitarea dreptului de preemțiune.* Potrivit legii, proprietarul este obligat să înregistreze oferta de vânzare la consiliul local competent. Ea trebuie să cuprindă: numele și prenumele vânzătorului, suprafața de teren, categoria de folosință a terenului și locul unde este situat; legea nu cere și menționarea prețului, dar pentru ca oferta să fie valabilă ea trebuie în mod obligatoriu să menționeze și prețul terenului. Dacă totuși proprietarul nu face mențiunea prețului, aceasta înseamnă că suntem în prezența unei *invitații la ofertă*, în sensul că titularii dreptului de preemțiune vor putea face ei o ofertă de cumpărare. De aceea, nu credem, așa cum s-a susținut, că omisiunea prețului din textul legii este o simplă inadvertență a legiuitorului[460].

Oferta, odată înregistrată, va fi afișată, în aceeași zi, la sediul primăriei. Legea obligă proprietarul de a menține oferta timp de 45 de zile de la afișare[461]. În acest interval de timp, titularii dreptului de preemțiune îl pot exercita. În

---

[457] Pentru discuții mai recente pe aceeași temă, ample și interesante, a se vedea I. Negru, D. Corneanu (I), Al.G. Ilie, M. Nicolae, *Discuții în legătură cu natura juridică a dreptului de preemțiune*, în Dreptul nr. 1/2004, p. 22-65; V. Stoica, *Dreptul de preemțiune la vânzarea terenurilor agricole și a celor cu destinație forestieră*, în Dreptul nr. 2/2004, p. 38-72.

[458] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 102; D. Lupulescu, *op. cit.*, p. 67.

[459] Fr. Deak, *Dreptul de preemțiune*, în Dreptul nr. 7/1992, p. 34 și urm.; L. Pop, *op. cit.*, p. 113.

[460] În același sens, M. Nicolae, *op. cit.*, p. 13; L. Pop, *op. cit.*, p. 114.

[461] În sensul că oferta nu poate fi retrasă pe durata termenului prevăzut de lege pentru exercitarea preemțiunii, a se vedea D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Lumina Lex, București, 1997, p. 58.

concret, dacă ei se hotărăsc să cumpere terenul respectiv, vor trebui să facă o ofertă de cumpărare care se va înregistra la aceeași primărie. Legea, în art. 7, stabilește că în oferta de cumpărare este obligatoriu să se menționeze prețul (ceea ce demonstrează încă o dată că legiuitorul a omis intenționat mențiunea prețului din „oferta" vânzătorului). În cazul în care prețul oferit de titularii dreptului de preemțiune nu convine vânzătorului, proprietarul poate să vândă terenul oricărei alte persoane; în alte cuvinte, prin neacceptarea de către vânzător a ofertei titularului dreptului de preemțiune, acesta încetează.

În cazul în care proprietarul terenului propune și prețul în oferta sa de vânzare, care este acceptat de titularul dreptului de preemțiune, între cele două persoane se încheie un antecontract sinalagmatic de vânzare-cumpărare[462]; situația este, bineînțeles, aceeași și în cazul în care proprietarul terenului acceptă prețul propus în oferta de cumpărare a titularului dreptului de preemțiune. Dacă mai mulți titulari ai dreptului de preemțiune își exercită acest drept în termenul legal (45 de zile), atunci proprietarul terenului are dreptul de a alege pe unul din ei, dar numai dacă sunt de același rang; altminteri, vânzătorul este obligat să încheie contractul cu ofertantul de rang superior. Regula este deci că cei de rang superior îi înlătură pe cei de rang inferior[463].

Din antecontractul sinalagmatic de vânzare-cumpărare se naște obligația părților de a perfecta contractul de vânzare-cumpărare *în formă autentică*; numai acesta va produce efectul translativ de proprietate. În caz de refuz al uneia din părți de a perfecta astfel contractul de vânzare-cumpărare, cealaltă parte poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract autentic.

245. Desigur, dacă înlăuntrul termenului de 45 de zile nu-și manifestă intenția de cumpărare nici unul dintre titularii dreptului de preemțiune, proprietarul este liber să vândă terenul oricui dorește. În cazul încheierii unui contract de vânzare-cumpărare cu nerespectarea dispozițiilor privitoare la dreptul de preemțiune, sancțiunea este nulitatea relativă a contractului astfel încheiat [art. 14 alin. (1)]. Titularii acțiunii în nulitate relativă sunt titularii dreptului de preemțiune și succesorii lor în drepturi. În urma anulării contractului de vânzare-cumpărare, terenul respectiv revine în proprietatea vânzătorului, care nu-l va putea vinde decât cu respectarea procedurii instituite pentru dreptul de preemțiune. Dacă terțul cu care a contractat a fost de bună-

[462] L. Pop, *op. cit.*, p. 115. Pentru simulație în materia dreptului de preemțiune, a se vedea Fl. Baias, *Simulația ...*, *op. cit.*, p. 250-254.

[463] În sens contrar, D. Corneanu, I. Negru, *Inexistența unei ordini de preferință cu referire la dreptul de preemțiune reglementat de Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor*, în Dreptul nr. 7/1999, p. 34 și urm.

credință, iar contractul a fost anulat, el poate să ceară despăgubiri de la vânzătorul care nu a respectat dreptul de preemțiune[464].

246. *Dreptul de preemțiune reglementat de Codul silvic.* Codul silvic (Legea nr. 26/1996, în prezent abrogată) reglementa un drept de preemțiune în favoarea statului la cumpărarea unor terenuri forestiere. Astfel, art. 52 din lege stabilea: „Statul, prin autoritatea publică centrală care răspunde de silvicultură, are drept de preemțiune la toate vânzările de bunăvoie sau silite, la preț și condiții egale, pentru enclavele din fondul forestier proprietate publică și terenurile limitrofe acestuia, precum și pentru terenurile acoperite cu vegetație forestieră".

Proprietarul vânzător este obligat să înștiințeze, în scris, unitatea silvică teritorială în raza căreia se află terenul respectiv, în legătură cu intenția de vânzare. Această înștiințare are valoarea unei oferte de vânzare. Proprietarul terenului este obligat să mențină oferta 30 de zile de la dat receptării ei de unitatea sesizată; după împlinirea acestui termen dreptul de preemțiune încetează[465].

Contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu încălcarea dreptului de preemțiune al statului era sancționat cu nulitatea absolută [„nulă de drept", după cum se exprima art. 52 alin. (2)].

246a. Ulterior vechiului Cod silvic au survenit mai multe modificări în materie (O.G. nr. 96/1998 privind reglementarea regimului silvic și gospodărirea fondului forestier național, O.U.G. nr. 226/2000 privind circulația juridică a terenurilor forestiere, care a fost suspendată prin O.U.G. nr. 295/2000). O.U.G. nr. 226/2000 a fost abrogată prin Legea nr. 247/2005, așa încât dreptul de preemțiune la înstrăinarea terenurilor forestiere a fost suprimat.

Actualmente, prin noul Cod silvic, dreptul de preemțiune a fost reafirmat prin art. 45 alin. (5), care stabilește că statul are drept de preemțiune la cumpărarea de păduri care constituie enclave în fondul forestier proprietate publică a statului sau sunt limitrofe acestuia, la preț și în condiții egale. În acest sens, vânzătorul are obligația de a înștiința în scris pe administratorul pădurilor proprietate publică a statului despre intenția de vânzare, acesta din urmă putându-și exercita dreptul de preemțiune în termen de 30 de zile de la înștiințare. În ipoteza în care administratorul pădurilor nu își manifestă intenția de cumpărare în termenul stabilit, vânzarea terenului este liberă. În sfârșit, în

[464] L. Pop, *op. cit.*, p. 118.

[465] Pentru detalii, E. Chelaru, *Dreptul de preemțiune reglementat de Codul silvic*, în Dreptul nr. 6/1997, p. 51-28, iar pentru dreptul de preemțiune în materie de concesiune, Legea nr. 82/1993 privind Rezervația biosferei „Delta Dunării". De altă parte, pentru exercitarea dreptului de preemțiune reglementat de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, a se vedea D. Chirică, *op. cit.*, p. 57-58.

cazul în care vânzătorul nu respectă această obligație, contractul de vânzare-cumpărare astfel încheiat este lovit de nulitate absolută [art. 45 alin. (8) din legea menționată]. Se pare că în noua reglementare aria de incidență a dreptului de preemțiune – în comparație cu Codul silvic anterior – este mai îngustă, acest drept neputându-se exercita asupra terenurilor acoperite cu vegetație forestieră, altele decât cele numite în textul de lege citat.

247. *Regimul juridic actual al circulației terenurilor.* Așa cum am arătat, actualmente, regimul juridic al circulației terenurilor este reglementat de Titlul X – „Circulația juridică a terenurilor" – din Legea nr. 247/2005, care a abrogat expres Legea nr. 54/1998. Dintr-un început, vom preciza că, deși acest act normativ constituie cadrul general, el se va aplica, după caz, împreună cu alte acte normative (bunăoară, Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine etc.). Tot dintr-un început, vom observa că multe din reglementările anterioare le vom regăsi și în noua lege[466].

Și din actuala reglementare se desprind două principii, și anume: principiul potrivit căruia toate terenurile proprietate privată sunt în circuitul civil și principiul potrivit căruia actele juridice de înstrăinare a terenurilor trebuie încheiate în formă autentică (*ad validitatem*).

248. *Toate terenurile proprietate privată sunt în circuitul civil* – primul principiu. În adevăr, acest principiu este înscris în art. 1 din Titlul X al Legii nr. 247/2005, care stabilește: „Terenurile proprietate privată, indiferent de destinația și titularul lor, sunt și rămân în circuitul civil. Ele pot fi înstrăinate și dobândite liber prin oricare din modurile prevăzute de lege, cu respectarea prezentei legi". Prin acest text de lege legiuitorul a urmărit să generalizeze și să unifice regimul juridic al terenurilor, fără a mai face vreo discriminare de tratament între ele; practic, în prezent se află în circuitul civil toate terenurile proprietate privată, indiferent de destinație sau de locul situării lor, în intravilanul sau extravilanul localităților, terenuri agricole, terenuri cu altă destinație, terenuri construite, terenuri cu destinație forestieră, pășuni etc.

[466] Într-o sinteză reușită, s-au reținut principalele trăsături ale actualului regim, astfel: a) toate terenurile proprietate privată sunt în circuitul civil; b) înstrăinarea terenurilor și constituirea dezmembrămintelor acestui drept prin acte juridice între vii trebuie să îmbrace forma scrisă, orice alte restricții fiind excluse; c) absența altor condiții; d) întinderea proprietății funciare este nelimitată; e) cetățenii străini și apatrizii, precum și persoanele juridice străine pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România, în condițiile prevăzute de legea specială; f) pentru terenurile care fac obiectul investițiilor străine rămân aplicabile dispozițiile legii speciale (E. Chelaru, *op. cit.*, p. 143).

De altă parte, înstrăinarea acestor terenuri se poate realiza prin oricare din modurile prevăzute de lege, acte juridice între vii ori pentru cauză de moarte, moștenire legală, accesiune imobiliară și uzucapiune. De asemenea, deoarece terenurile proprietate privată se află în circuitul civil general fără nici o restricție, ele pot forma obiectul dezmembrămintelor dreptului de proprietate și *a fortiori* este posibilă cedarea folosinței lor (de pildă, închiriere, arendare, concesiune)[467].

249. *Excepții de la principiul enunțat.* Principiul potrivit căruia toate terenurile proprietate privată sunt în circuitul civil comportă unele excepții. Astfel, s-a reținut în literatura de specialitate că sunt excepții interdicțiile înstrăinării terenurilor date de constituirea dreptului de proprietate în condițiile art. 19 alin. (1) , art. 21 și art. 43 din Legea nr. 18/1991, republicată. Potrivit art. 32 din legea menționată, aceste terenuri nu pot fi înstrăinate prin acte între vii timp de 10 ani, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare; nulitatea absolută poate fi cerută prin acțiune în justiție de primărie, prefectură, procuror, precum și de orice persoană interesată[468].

O altă excepție se referă la cazul prevăzut de art. 4 din Titlul X al Legii nr. 247/2005, care prevede că litigiile privind reconstituirea dreptului de proprietate privată și legalitatea titlului de proprietate împiedică înstrăinarea terenului și constituirea altor drepturi reale sau de creanță. Este vorba, așadar, despre o indisponibilitate temporară a terenurilor pe durata existenței unui litigiu legat strict de procedura de reconstituire. Oricare alte litigii, de altă natură (bunăoară, revendicarea unui teren etc.), care nu se înscriu în procedura reconstituirii dreptului de proprietate privată nu vor putea în nici un caz împiedica înstrăinarea terenurilor și nici constituirea altor drepturi reale sau de creanță asupra lor.

250. Al doilea principiu: *actele juridice de înstrăinare trebuie încheiate în formă autentică (ad validitatem).* Această a doua regulă se referă la forma actului de înstrăinare și impune încheierea lor în formă autentică, nerespectarea ei atrăgând sancțiunea nulității absolute. În acest sens, art. 2 alin. (2) din Titlul X al Legii nr. 247/2005 statuează: „Terenurile cu sau fără construcții, situate în intravilan și extravilan, indiferent de destinația sau de întinderea lor, pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute". Așadar, din lectura textului reprodus rezultă că încheierea actului de înstrăinare în formă autentică este cerută pentru însăși validitatea actului. Dar Legea nr. 247/2005 instituie condiția

[467] A se vedea E. Chelaru, *op. cit.*, p. 144.

[468] *Ibidem*; autorul arată că această interdicție, fiind o indisponibilitate *propter rem*, se va menține și asupra moștenitorilor până la împlinirea termenului de 10 ani.

formei autentice (*ad validitatem*) și pentru constituirea dezmembrămintelor dreptului de proprietate asupra terenurilor (această prevedere este o noutate în raport cu reglementarea anterioară – Legea nr. 54/1998 – care nu impunea expres o asemenea condiție, iar majoritatea doctrinei și jurisprudenței interpreta această tăcere a legii în sensul că forma autentică nu este necesară și pentru actele juridice prin care se constituiau dezmembrăminte ale dreptului de proprietate).

Această prevedere din lege a fost deja criticată în doctrină, susținându-se că ea va crea mari dificultăți în practică, mai ales în cazul în care proprietarul terenului a consimțit ca o altă persoană să construiască pe terenul său sau în cazul soților, când aceștia construiesc pe terenul unuia dintre ei[469]. Apoi, s-a observat că redactarea textului analizat este deficitară, deoarece el se referă expres la respectarea formei autentice numai a actului de constituire a dreptului real, dezmembrământ al dreptului de proprietate, și nu la înstrăinarea unor astfel de drepturi[470].

251. De altă parte, și sub imperiul legii noi (ca și a celei vechi) este posibil ca părțile să încheie un *antecontract* (promisiune de contract, contract provizoriu, precontract, promisiune de ofertă etc.) prin care să se oblige la încheierea în viitor a unui contract de vânzare-cumpărare a unui teren. În adevăr, această posibilitate este susținută de art. 5 alin. (2) din lege, care dispune: „În situația în care după încheierea unui antecontract cu privire la teren, cu sau fără construcții, una dintre părți refuză ulterior să încheie contractul, partea care și-a îndeplinit obligațiile poate sesiza instanța competentă care poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract".

Așa cum s-a subliniat de mai multe ori în literatura juridică, antecontractul nu este încă un contract de vânzare, ci numai o promisiune de vânzare-cumpărare, drept pentru care el nu este translativ de proprietate; el nu are ca obiect o obligație de a da, ci o obligație de a face, anume aceea de a încheia în viitor un contract de vânzare-cumpărare[471]. Rezultă că, în măsura în care partea care solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești și-a executat propria obligație, instanța, prin hotărârea sa, va putea suplini consimțământul părții în culpă care refuză, ulterior încheierii antecontractului, să încheie contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Instanța va putea pronunța o hotărâre care să țină loc de contract și în situația în care părțile au încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare cu privire la constituirea unui dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra

---

[469] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 146.

[470] L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 156.

[471] Pentru problematica antecontractului, a se vedea D. Chirică, *Contracte speciale civile și comerciale ...*, *op. cit.*, p. 189-210.

unui teren cu sau fără construcții. Mai menționăm că hotărârile judecătorești care țin loc de contract (sau de act autentic de vânzare-cumpărare, ca în reglementarea art. 12 din Decretul nr. 144/1958) vor fi constitutive de drepturi, și nu declarative de drepturi.

252. *Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini, apatrizi și de persoanele juridice străine.* Actualmente, după revizuirea Constituției, art. 44 alin. (2) teza a II-a statuează: „Cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică, precum și prin moștenire legală".

Din interpretarea textului constituțional rezultă, pe de o parte, că cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor, dar numai în anumite condiții (ei nu mai sunt loviți de o incapacitate de a dobândi absolut), iar, de altă parte, că *în prezent* ei pot dobândi în proprietate terenuri numai prin moștenire legală[472] (nu și prin moștenire testamentară sau prin alt mod); de asemenea, ei pot dobândi fără restricții dezmembrăminte ale dreptului de proprietate asupra terenurilor. Atât cetățenii străini și apatrizii, cât și persoanele juridice străine vor continua să rămână titularele dreptului de proprietate asupra terenurilor pe care le-au dobândit anterior adoptării interdicțiilor menționate.

Această susținere este în consonanță și cu prevederile art. 3 din Titlul X al Legii nr. 247/2005, care stabilește: „Cetățenii străini și apatrizii, precum și persoanele juridice străine pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România în condițiile prevăzute de legea specială".

Pe aceste baze legislative a fost adoptată legea organică la care se referă prevederile constituționale. Este vorba de Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine. Astfel, art. 3 din această lege stabilește că cetățenii unui stat membru al Uniunii Europene, precum și persoanele juridice străine constituite în conformitate cu legea națională a unui stat membru al Uniunii pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor, în aceleași condiții prevăzute de lege pentru cetățenii români și pentru persoanele juridice române. Dar acest drept nu se câștigă în mod automat, ci numai în anumite condiții prevăzute de art. 4 și art. 5 din Legea nr. 312/2005.

---

[472] Gh. Dobrican, *Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin moștenire legală de cetățenii străini și de apatrizi în temeiul noilor prevederi constituționale*, în Curierul Judiciar nr. 2/2004, p. 71-75.

În adevăr, art. 4 din lege prevede că cetățenii unui stat membru al Uniunii Europene *nerezidenți* în România, *apatrizii nerezidenți* în România, dar având domiciliul într-un stat membru al Uniunii, precum și persoanele juridice nerezidente în România, dar constituite în conformitate cu legislația națională a unui stat membru al Uniunii, pot dobândi dreptul de proprietate asupra unor terenuri pentru *reședințe secundare*, respectiv *sedii secundare*, la împlinirea a 5 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană (termen care a început la 1 ianuarie 2007)[473].

Potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 312/2005, cetățeanul unui stat membru, apatridul cu domiciliul într-un stat membru sau în România, precum și persoana juridică constituită în conformitate cu legislația unui stat membru pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere la împlinirea unui termen de 7 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană.

Apoi, în conformitate cu art. 5 alin. (2) din lege, cetățenii statelor membre sau apatrizii cu domiciliul într-un stat membru care își stabilesc reședința în România și au calitatea de *fermier* care desfășoară activități independente, recunoscute în condițiile legii, pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere în aceleași condiții cu cele aplicabile cetățenilor români, de la data aderării României la Uniunea Europeană. Ele au însă obligația să nu schimbe destinația terenurilor pe întreaga durată a perioadei de tranziție, respectiv cinci ani de la aderarea României la Uniunea Europeană.

Apatrizii statelor terțe, precum și persoanele juridice care au naționalitatea altor state din afara Uniunii Europene vor putea dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor doar dacă vor îndeplini condițiile reglementate în tratatele internaționale, pe bază de reciprocitate; ei nu vor putea deci beneficia de înlesnirile cuprinse în art. 3-5 din Legea nr. 312/2005 și, oricum, aceste condiții nu vor putea fi mai favorabile decât cele aplicabile cetățeanului unui stat membru ori persoanei juridice constituite în conformitate cu legislația unui stat membru (art. 6 din lege).

Din ansamblul legislației în vigoare privind terenurile rezultă intenția legiuitorului de a statua principiul liberei circulații a bunurilor, inclusiv în spațiul european.

[473] Potrivit art. 4.2 din Regulamentul nr. 4/2005 privind regimul valutar emis de Banca Națională a României, sunt *rezidenți* cetățenii străini și apatrizii, cu domiciliul în România atestat cu documente de identitate emise conform legii.

3. Regimul folosinței terenurilor agricole și a celor silvice

253. *Terenuri agricole.* În primul rând, trebuie menționat că legea fondului funciar reglementează în Capitolul al VIII-lea organizarea și amenajarea teritoriului agricol (art. 104-105), iar Codul silvic în Titlul I, „Dispoziții generale" (art. 1-9).

După cum dispune art. 104 din Legea nr. 18/1991, republicată, organizarea și amenajarea teritoriului agricol are ca finalitate crearea condițiilor pentru o mai bună folosire a terenurilor în regimul producției agricole; ea se face la cererea proprietarilor pe bază de studii și proiecte și se urmărește:
a) corelarea dezvoltării agriculturii din zonă cu celelalte activități economice și sociale, stabilind măsuri care să conducă la creșterea producției agricole și la exploatarea în ansamblu a teritoriului;

b) gruparea prin comasare a terenurilor pe proprietari și destinații în concordanță cu structurile de proprietate și cu formele de cultivare a pământului, rezultate în urma asocierilor, stabilirea perimetrelor fiecărei proprietăți, comasând terenurile dispersate și rectificând hotarele nerațional amplasate;

c) elaborarea de studii și proiecte de organizare și amenajare a exploatațiilor agricole;

d) stabilirea rețelei drumurilor agricole cu o completare a rețelei de drumuri de interes general, integrate în organizarea și amenajarea de ansamblu a teritoriului, în scopul efectuării transportului producției și accesul mașinilor agricole necesare procesului de producție.

Studiile și proiectele de organizare și amenajare a teritoriului devin obligatorii dacă sunt adoptate de proprietarii care dețin 2/3 din suprafață și sunt aprobate de organele agricole județene.

În al doilea rând, Legea fondului funciar, în Capitolul al VI-lea intitulat „Folosirea terenului pentru producția agricolă și silvică", detaliază, printre altele, obligațiile deținătorilor de terenuri agricole, care sunt de regulă obligații *propter rem*[474].

Astfel, toți deținătorii de terenuri agricole sunt obligați să asigure cultivarea acestora și protecția solului[475]. Cei care nu-și îndeplinesc aceste obligații, din motive imputabile, vor fi sancționați contravențional.

---

[474] C. Bîrsan, *op. cit.* p. 140. Obligația de a asigura cultivarea terenului și protecția solului incumbă și persoanelor care au beneficiat de constituirea dreptului de proprietate care, dacă nu respectă această obligație, pierd dreptul de proprietate asupra terenului (V. Terzea, *Legile fondului funciar. Comentarii și explicații*, Ed. C.H. Beck, București, 2007, p. 303).

[475] În sensul legii, prin *deținători de terenuri* se înțelege titularii dreptului de proprietate, ai altor drepturi reale asupra acestora sau cei care, potrivit legii civile, au calitate de posesori ori deținători precari (art. 3 din lege).

Apoi, potrivit art. 77 din lege, schimbarea categoriei de folosință agricolă se poate face numai cu avizul organelor agricole de specialitate județene și numai în cazurile prevăzute de lege [art. 77 lit. a)-e)].

Persoanele fizice care au schimbat categoria de folosință a terenurilor agricole pe care le dețin în proprietate sunt obligate să comunice modificarea intervenită, în termen de 30 de zile de la data la care a avut loc acest lucru, oficiului de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol, care are obligația să o înregistreze [art. 78 alin. (2)]; așadar, deținătorii de terenuri agricole persoane fizice sunt libere să schimbe categoria de folosință a terenurilor.

Protecția și ameliorarea solului se realizează prin lucrări de prevenire și combatere a proceselor de degradare și poluare a solului provocate de fenomene naturale sau cauzate de activități economice și sociale. Aceste lucrări se execută de către deținătorii terenurilor sau prin grija acestora, de către unități specializate în execuția unor asemenea lucrări [art. 79 alin. (2)]. Dacă aceste terenuri, prin degradare și poluare, și-au pierdut, total sau parțial, capacitatea de producție, vor fi constituite în perimetre de ameliorare.

Deținătorii sunt obligați să pună la dispoziție terenurile din perimetrul de ameliorare în vederea aplicării măsurilor și lucrărilor prevăzute în proiectul de ameliorare, păstrând (bineînțeles) dreptul de proprietate. Terenurile degradate și poluate incluse în perimetrul de ameliorare sunt scutite de taxe și impozite către stat pe timpul cât durează ameliorarea lor. Mai mult, statul pune la dispoziție gratuit deținătorilor de terenuri degradate, chiar dacă nu sunt cuprinse într-un perimetru de ameliorare, materialul necesar (sămânță de ierburi, puieți, amendamente și asistență tehnică la executarea lucrărilor).

În ce privește folosința temporară sau definitivă a terenurilor în alte scopuri decât producția agricolă (Capitolul al VII-lea din lege), art. 91 statuează regula potrivit căreia amplasarea noilor construcții de orice fel se va face în intravilanul localităților; prin excepție, atunci când unele construcții prin natura lor pot genera efecte poluante factorilor de mediu, ele pot fi amplasate în extravilan.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă. Scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor situate în extravilanul localităților se face cu plata, de către persoanele fizice sau juridice solicitante, a taxelor prevăzute în anexele 1 și 2 din lege [art. 92 alin. (4)].

De altă parte, pentru scoaterea temporară a terenurilor din producția agricolă și silvică, titularul aprobării trebuie să depună o garanție în bani egală cu taxa prevăzută pentru scoaterea definitivă a terenurilor din circuitul agricol sau silvic, într-un cont al Fondului de ameliorare a fondului funciar. Folosirea definitivă sau temporară a terenurilor agricole în alte scopuri decât producția

agricolă trebuie aprobată de organele anume desemnate prin lege (de pildă, pentru terenurile agricole în suprafață mai mare de 100 ha, aprobarea trebuie obținută de la Guvern)[476].

253a. *Fondul forestier național.* Dreptul de proprietate asupra terenurilor care constituie fondul forestier național se exercită în conformitate cu dispozițiile Codului silvic, iar fondul forestier național este, după caz, proprietate publică sau privată[477].

Administrarea și asigurarea serviciilor silvice este obligatorie la toate pădurile, indiferent de forma de proprietate; ea se face prin *ocoalele silvice autorizate* (ele pot fi de stat sau private). Ocoalele silvice private sunt înființate de unitățile administrativ-teritoriale, de persoanele fizice ori de persoanele juridice care au în proprietate fond forestier sau de către asociații constituite de către acestea. Fondul forestier proprietate publică a statului se administrează de Regia Națională a Pădurilor – Romsilva, regie autonomă de interes național. Fondul forestier proprietate publică a statului nu poate fi concesionat, cu excepția terenurilor aferente activelor vândute de Regia Națională a Pădurilor – Romsilva.

În ce privește reconstrucția ecologică, regenerarea și îngrijirea pădurilor, acestea, în conformitate cu Codul silvic, se realizează în conformitate cu amenajamentele silvice și cu studiile de specialitate. Perioada de valabilitate a unui amenajament silvic este de 10 ani, cu unele excepții [art. 20 alin. (3)].

Conservarea biodiversității ecosistemelor forestiere implică măsuri de gestionare durabilă, prin aplicarea de tratamente intensive care promovează regenerarea naturală a speciilor în tipul natural fundamental de pădure și prin conservarea pădurilor virgine și cvasivirgine.

Fondul forestier național este supus regimului silvic. Vegetația forestieră de pe terenurile din afara fondului forestier este supusă normelor tehnice silvice privind evaluarea masei lemnoase și reglementărilor privind circulația materialului lemnos. Dar recoltarea și valorificarea lemnului din vegetația forestieră de pe terenurile din afara fondului forestier național sunt la latitudinea proprietarilor, în condițiile legii.

Lucrările de reîmpădurire și de completare a regenerărilor naturale se execută în termen de cel mult două sezoane de vegetație de la tăierea unică

[476] Pentru detalii, a se vedea V. Terzea, *op. cit.*, p. 313 și urm.

[477] În sensul Codului silvic, sunt considerate *păduri* care sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori care trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate [art. 2 alin. (1)]. Termenul *pădure* include: a) păduri cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, precum și cele incluse ulterior în acestea, în condițiile legii; b) perdelele forestiere de protecție; c) jnepenișurile; d) pășunile împădurite cu consistență mai mare sau egală cu 0,4 calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetație forestieră [art. 2 alin. (2)].

sau definitivă. Regenerarea se consideră încheiată la realizarea stării de masiv[478]. În scopul protecției pădurilor, trecerea animalelor domestice prin pădure spre zonele de pășunat, adăpost sau adăpostire nu poate avea loc fără aprobarea ocolului silvic și acordul proprietarilor, iar accesul public în pădure este permis numai în zone amenajate și prin trasee marcate în acest sens.

Legea stabilește regula potrivit căreia reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă. Totuși, prin excepție, poate fi redusă suprafața fondului forestier prin scoatere definitivă pentru realizarea obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii (art. 36 din lege). Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național numai terenurile necesare realizării sau extinderii unor obiective, dar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești. Aceste obiective sunt:

a) necesare exploatării de resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri și ape minerale;

b) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local, surse de apă potabilă;

c) locuințe sau case de vacanță, numai din fondul forestier proprietate privată;

d) obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria „ocupații și litigii".

Legea precizează, în art. 37 alin. (2), că, în ceea ce privește locuințele și casele de vacanță, ele vor putea fi construite numai dacă: a) construcția și terenul pe care se amplasează sun proprietatea aceleiași persoane; b) suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 mp.

Terenurile scoase definitiv din fondul forestier și terenurile primite în compensare dobândesc situația juridică a terenurilor pe care le înlocuiesc, iar terenurile scoase definitiv din fondul forestier național devin proprietatea beneficiarului în momentul efectuării operațiunii de predare-primire și dobândesc destinația pe care acesta a solicitat-o și care i-a fost aprobată.

De altă parte, ocuparea temporară de terenuri din fondul forestier este permisă numai pe o perioadă determinată de timp (maxim 10 ani) în scopul realizării obiectivelor anume prevăzute de lege și cu asigurarea plății anticipate a obligațiilor bănești.

---

[478] *Starea de masiv* în sensul legii (art. 44 din anexă) înseamnă acel stadiu din care o regenerare se poate dezvolta independent, având o densitate corespunzătoare.

În sfârșit, pentru lichidarea enclavelor și corectarea perimetrului pădurilor, administratorul pădurilor proprietate publică a statului va proceda la schimburi sau cumpărări de terenuri în numele statului. Terenurile care fac obiectul schimbului dobândesc situația juridică și destinația terenurilor pe care le schimbă. Schimbul de terenuri poate avea loc numai în cadrul aceluiași județ, cu excepția cazurilor în care intră în fondul forestier terenuri cu destinație agricolă din zonele deficitare în păduri [art. 46 alin. (3)]. Schimbul se realizează numai cu fond forestier, cu excepția unor situații anume prevăzute de lege [art. 46 alin. (1) lit. a) și c)], când el se poate face cu terenuri cu altă destinație.

4. Restituirea terenurilor în baza Legii nr. 18/1991

254. Două sunt modalitățile prin care această lege realizează acest obiectiv, și anume: reconstituirea dreptului de proprietate și constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor.

Astfel, pe de o parte, *reconstituirea* presupune restituirea terenurilor persoanelor care au avut teren în proprietate, dar au pierdut această proprietate în condițiile stipulate de lege[479]; în acest fel se urmărește retrocedarea proprietății, pe cât posibil, pe vechiul amplasament. De altă parte, *constituirea* dreptului de proprietate înseamnă – în spiritul acestei legi – crearea dreptului de proprietate pentru unele categorii de persoane care nu au avut niciodată terenuri în proprietate și care deci nu sunt îndreptățite la reconstituire; altfel spus, prin această a doua modalitate se realizează împroprietărirea unor categorii de persoane[480]. Este de menționat că ambele modalități pot avea ca obiect terenuri cooperativizate sau terenuri trecute în proprietatea statului[481].

---

[479] A se vedea, într-o analiză densă și detaliată, cazurile de reconstituire, în E. Chelaru, *op. cit.*, p. 110-127.

[480] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 75; I. Adam, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Ed. Europa Nova, București, 1996, p. 118-120.

[481] M. Nicolae, *Reconstituirea actuală a dreptului de proprietate asupra unor categorii de terenuri în temeiul Legii nr. 18/1991, modificată și republicată*, în Dreptul nr. 5/1998, p. 17-20.

Legea nr. 1/2000 privind reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, în art. 26 alin. (1), dispune că foștilor membrii ai formelor asociative de proprietate asupra terenurilor cu vegetație forestieră, composesorate, obști de moșneni în devălmășie, obști răzești nedivizate, păduri grănicerești și alte forme asociative asimilate acestora, precum și moștenitorilor acestora (...) li se va elibera un singur titlu de proprietate, cu mențiunea la titular: „composesorat", „obște de moșneni", „obște de răzeși", „păduri grănicerești", alte asociații cu denumirea localității respective. Articolul 27 din aceeași lege stabilește că exploatarea terenurilor forestiere ale acestor forme de asociere se va face conform statutelor formelor asociative permise de legislația statului român în perioada 1921-1940 (pentru detalii, M. Nicolae, *Considerații teoretice asupra Legii nr. 1/2000 pentru reconsti-*

Potrivit art. 9 din Legea nr. 18/1991 și art. 3 din Legea nr. 1/2000, suprafața maximă care poate fi atribuită prin reconstituire este de 50 ha pentru fiecare proprietar deposedat, în echivalent arabil.

Practică judiciară

1. Potrivit art. 8 alin. (3) din Legea nr. 18/1991, stabilirea dreptului de proprietate se face la cerere. Articolul 12, care prevede că titlul de proprietate se emite cu privire la suprafața de teren determinată pe numele tuturor moștenitorilor, trebuie înțeles că se referă la moștenitorii care au făcut cerere în condițiile legii (*C.A. București, s. a III-a civ., dec. nr. 2915/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, op. cit., p. 121*).

2. Potrivit art. IV din Legea nr. 167/1997 pentru modificarea și completarea Legii nr. 18/1991, persoanele care nu au depus cereri în termenul prevăzut de Legea fondului funciar pentru reconstituirea dreptului de proprietate ori acestea s-au pierdut sau cu privire la care nu au primit nici un răspuns, se pot adresa cu o nouă cerere comisiilor în termen de 90 de zile de la data intrării în vigoare a legii. Aceste dispoziții trebuie însă coroborate cu cele ale art. II din aceeași lege, care prevăd că: „dispozițiile modificatoare sau completate ori de abrogare a prezentei legi nu aduc atingere în nici un fel titlurilor și altor acte de proprietate eliberate cu respectarea prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, la data întocmirii lor". Așadar, dacă în temeiul Legii nr. 18/1991 i s-a eliberat titlul de proprietate pentru o suprafață de teren unui moștenitor al fostului proprietar, singurul care a formulat cerere în acest sens, titlul său nu poate fi modificat ca urmare a unei noi cereri depuse de alte persoane în temeiul art. IV din Legea nr. 169/1997, indiferent de vocația succesorală a acestora (*C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 3030/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, op. cit., p. 128*).

§14. Circulația juridică a construcțiilor

1. Considerații generale

255. Construcțiile de orice fel care constituie obiectul dreptului de proprietate privată sunt în *circuitul civil general*. Aceasta înseamnă că ele pot fi dobândite prin oricare dintre modurile de dobândire prevăzute de lege: vânzare-cumpărare, donație, moștenire legală, testament, uzucapiune, acce-

tuirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, în Dreptul nr. 3/2000, p. 27).

siune. De asemenea, dreptul de proprietate asupra construcțiilor poate fi dezmembrat prin instituirea unor drepturi reale principale în favoarea altuia (uzufruct, uz, abitație, servitute, superficie), precum și grevat de un drept real accesoriu imobiliar (ipotecă sau privilegiu imobiliar). Construcțiile proprietate privată pot fi dobândite atât de cetățenii români, cât și de cei străini sau persoanele fără cetățenie.

Este de observat că, și înainte de 1989, construcțiile se aflau în circuitul civil general, dar transmisiunea dreptului de proprietate prin acte între vii era condiționată de obținerea autorizației administrative de înstrăinare, iar contractele, fără deosebire, trebuiau încheiate în formă autentică[482]. Nerespectarea acestor condiții conducea la sancționarea actului cu nulitatea absolută.

După 1989, aceste reglementări au fost abrogate, astfel încât, în prezent, actele juridice de dobândire sau de înstrăinare a construcțiilor sunt supuse, de regulă, normelor de drept comun. Sediul materiei îl aflăm în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor[483], Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul[484].

256. Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul este legea cadru care organizează și stabilește dezvoltarea economică și socială a regiunilor și zonelor, îmbunătățirea calității vieții oamenilor, gestionarea responsabilă a resurselor naturale, protecția mediului și utilizarea rațională a teritoriului țării din punctul de vedere al amenajării teritoriului. Totodată, potrivit art. 13, legea reglementează utilizarea eficientă a terenurilor în acord cu funcțiile urbanistice adecvate, precum și protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural.

Aplicarea documentației specializate de amenajare a teritoriului și de urbanism se asigură prin eliberarea *certificatului de urbanism*, care este actul administrativ de informare, cu caracter obligatoriu, prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării și stabilește cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului, precum și lista cuprinzând avizele și acordurile legale necesare în vederea autorizării [art. 6 alin. (1) din Legea nr. 50/1991].

---

[482] L. Pop, *op. cit.*, p. 121; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 145. Menționăm că în perioada comunistă, la un moment dat, construcțiile aflate în orașele numite *orașe mari* puteau fi dobândite prin acte juridice între vii numai dacă dobânditorul avea domiciliul (înscris în buletinul de identitate) sau avea dreptul să-și stabilească domiciliul în astfel de orașe.

[483] Această lege a suferit mai multe modificări, ultima fiind adusă prin Legea nr. 453/2001 și prin republicarea ei se numește *Legea privind autorizarea executării de construcții.*

[484] M. Of. nr. 373 din 10 iulie 2001.

Certificatul de urbanism se eliberează la cererea oricărui solicitant, dar nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții [art. 6 alin. (5) din lege]. Certificatul de urbanism se emite și în vederea concesionării de terenuri, a adjudecării prin licitație a proiectării lucrărilor publice și, totodată, pentru cereri în justiție și operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții. El trebuie să conțină mențiuni privind dreptul de proprietate asupra imobilului și servituțile de utilitate publică de care este afectat, situarea imobilului în intravilan sau extravilan etc. Nerespectarea operațiunilor juridice menționate se sancționează cu nulitatea absolută.

Scopul eliberării certificatului de urbanism este de a obține autorizația de executare a lucrărilor de construcții sau de desființare a construcțiilor. În cazul vânzării sau cumpărării de imobile, el nu este obligatoriu[485].

Controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și autorizarea executării lucrărilor de construcții se exercită de Inspectoratul de Stat în Construcții pe întregul teritoriu al țării și de inspectoratele teritoriale ale acestuia care dispun măsurile și sancțiunile prevăzute de lege.

În orice caz, remarcăm că dispozițiunile legale în materie de urbanism (des modificate), prin lipsa unor principii clare, aduc instabilitate, fragmentare și complicații.

257. *Executarea lucrărilor de construcții sau desființarea acestora.* Construcțiile pot fi realizate numai pe baza unei *autorizații de construire (sau desființare)* care se eliberează de către președinții consiliilor județene, de primarul general al municipiului București sau de primari (art. 4 din Legea nr. 50/1991); așadar, această autorizație este obligatorie pentru lucrările menționate. Ea se emite cu respectarea prevederilor de urbanism.

Autorizația de construire este un act de autoritate al administrației publice locale în baza căruia se asigură respectarea măsurilor legale cu privire la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor. Așa cum stabilește art. 2 alin. (1) din lege, desființarea construcțiilor (adică demolare, dezafectare ori dezmembrare – parțială sau totală – a construcțiilor și instalațiilor aferente) este și ea supusă condiției obținerii unei autorizații din partea autorității publice competente. Ca acte ale administrației publice locale, atât autorizația de construire, cât și cea de desființare a construcțiilor sunt supuse controlului judecătoresc conform Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

Este însă de menționat că dobândirea dreptului de proprietate asupra unei construcții edificate nu este condiționată de obținerea unei autorizații de

[485] Gh. Dobrican, *Pot fi înstrăinate imobilele în lipsa certificatului de urbanism?*, în Dreptul nr. 10/2002, p. 52-56.

construire ori a altui act care îi conferă dreptul de construire sau de desființare. Autorizația de construire se emite la solicitarea deținătorului titlului de proprietate asupra unui imobil (teren sau construcție). Potrivit art. 3, ea se eliberează pentru:

a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute de art. 11 din lege;

b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează a fi edificate la construcții reprezentând monumentele istorice, inclusiv cele din zonele lor de protecție, stabilite potrivit legii;

c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căi de comunicație, inclusiv lucrări de artă, rețele și dotări tehnico-edilitare, lucrări hidrotehnice, amenajări de albii, lucrări de îmbunătățiri funciare, lucrări de instalații de infrastructură, noi capacități de producție, transport, distribuție a energiei electrice și/sau tehnice, precum și de reabilitare și retehnologizare a celor existente;

d) împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

e) lucrări de forare și excavări necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, prospecțiunilor geologice, exploatărilor de cariere, balastiere, sonde de gaze și petrol, precum și alte exploatări de suprafață sau subterane;

f) lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu necesare în vederea organizării execuției lucrărilor de bază, dacă nu au fost autorizate odată cu acestea;

g) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau rulote;

h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;

i) cimitire noi și extindere.

Apoi, potrivit art. 8 din lege, demolarea, dezafectarea ori dezmembrarea parțială sau totală a construcțiilor și instalațiilor aferente construcțiilor, instalațiilor și utilajelor tehnologice, inclusiv elementele de construcții de susținere a acestora, închiderea de cariere și exploatări de suprafață și subterane, precum și a oricăror altor amenajări se fac numai pe baza autorizației de desființare obținute în prealabil de la autoritățile competente.

Autorizațiile de construcție, precum și autorizațiile de desființare a acestora care au fost emise cu încălcarea prevederilor legale pot fi anulate de către instanțele de contencios administrativ și la cererea prefectului, inclusiv la sesizarea expresă a organelor de control ale Inspectoratului de Stat în Construcții [art. 12 alin. (1)]; considerăm că orice persoană interesată poate

cere anularea autorizației de construcție, chiar dacă textul legal evocă nulitatea relativă (restrângând astfel sfera persoanelor care pot invoca anularea). Odată cu introducerea acțiunii se poate solicita instanței judecătorești suspendarea autorizației de construire sau de desființare și, totodată, oprirea lucrărilor până la soluționarea cauzei pe fond.

258. *Concesionarea terenurilor pentru construcții.* Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, în condițiile respectării legislației de urbanism și de amenajare a teritoriului, în vederea realizării de către titular a construcției. Aceste terenuri se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz sau de interes public. Concesionarea se face prin oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale.

În mod excepțional, anumite terenuri destinate construirii se pot concesiona și fără licitație publică, dar cu plata unei redevențe stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat[486].

Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Terenurile care se concesionează pentru realizarea de locuințe și spații construite asociate acestora, în funcție de prevederile regulamentelor locale de urbanism, vor avea următoarele suprafețe: a) *în localități urbane*: 1) până la 450 mp pentru un apartament într-o clădire cu parter sau parter și etaj; 2) până la 300 mp pentru un apartament într-o clădire cu parter și etaj, cu două apartamente; 3) până la 250 mp pentru un apartament, în cadrul clădirilor cu parter și mai multe etaje având cel mult șase apartamente; 4) pentru clădirile cu mai mult de șase apartamente, suprafața de teren va fi stabilită potrivit documentațiilor de urbanism; b) *în localitățile rurale*, până la 1000 de mp pentru o locuință; c) pentru realizarea unei *case de vacanță* se poate concesiona un teren în suprafață de până la 250 de mp (art. 18 și art. 19 din lege).

259. *Locuințe sau alte spații dobândite de către persoanele fizice în temeiul Decretului-lege nr. 61/1990 și al Legii nr. 85/1992.* Prin aceste acte

[486] Potrivit art. 15 din lege, aceste situații sunt: a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora; b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe; c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani; d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre; e) pentru extinderea construcțiilor pe terenurile alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia; f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite astfel potrivit legii.

normative este reglementată vânzarea locuințelor și altor spații construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat[487]. Aceste locuințe pot fi cumpărate cu plata integrală a prețului din surse bănești proprii (caz în care cerința autorizării prealabile a C.E.C.-ului nu-și mai găsește aplicarea) sau cu credite acordate cu titlu de împrumut de către C.E.C. Rambursarea creditelor este garantată prin constituirea unei ipoteci legale asupra locuinței. Până la rambursarea integrală a împrumutului, locuința nu poate fi înstrăinată decât cu autorizația prealabilă a C.E.C.-ului [art. 12 alin. (2) din Decretul-lege nr. 61/1990] sau a unității vânzătoare [art. 15 alin. (4) din Legea nr. 85/1992]. Sancțiunea nerespectării cerinței autorizației prealabile pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra locuințelor prin acte între vii este nulitatea relativă a actului[488].

260. Prin Legea nr. 85/1992 a fost extinsă sfera locuințelor sau spațiilor care pot fi vândute. Astfel:

– construcțiile de locuințe finanțate din fondurile statului, în curs de execuție și nerepartizate nominal până la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992, care nu au putut fi terminate, vor putea fi înstrăinate pe apartamente, paliere, scări, tronsoane de clădire sau în întregime prin *licitație publică* [art. 2 alin. (1)];

– spațiile destinate activităților de comerț și prestări servicii de mică industrie și oricare activități similare pot fi vândute tot prin *licitație publică*.

Atât Decretul-lege nr. 61/1990, cât și Legea nr. 85/1992 stabilesc că dacă locuințele ce se vând sunt ocupate de chiriași, dreptul de a cumpăra aceste locuințe revine numai titularului contractului de închiriere. Litigiile privind refuzul unităților specializate de stat de a încheia actul de vânzare-cumpărare sau cele în legătură cu încheierea și executarea acestor contracte sunt de competența judecătoriilor[489].

---

[487] Pentru detalii, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 138 și urm.

[488] L. Pop, *op. cit.*, p. 123; D. Lupulescu, *op.* și *loc. cit.*

[489] Este, desigur, important de observat că prin legile de prorogare a contractelor de închiriere asupra unor locuințe (de exemplu, Legea nr. 17/1994 și O.U.G. nr. 40/1999) se aduce o *limitare* a dreptului de proprietate asupra imobilului. Printr-un asemenea moratoriu, din considerații sociale, li se permite chiriașilor de a rămâne în locuințele închiriate printr-o reînnoire a contractelor (în același sens, I. Adam, *op. cit.*, p. 61). Prin aceasta, de fapt, legiuitorul a alterat prerogativele dreptului de proprietate (posesie și folosință) în profitul chiriașilor și se anunță chiar o schimbare de natură a dreptului celui care închiriază (din drept personal se apropie de dreptul real). Aceste restricții sunt totuși necesare, deoarece, în zilele noastre, se conturează tot mai mult ca drepturi consacrate de lege, ca drepturi fundamentale, „dreptul la habitat" și „dreptul la locuință" (Curtea Constituțională – prin Decizia nr. 30/1994 – a respins excepția de neconstituționalitate bazată pe art. 1 și art. 2 din Legea nr. 17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere).

Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se transmite și dreptul de proprietate comună pe cote-părți asupra părților comune care, prin natura lor, pot fi folosite în comun de către toți proprietarii[490].

Articolul 36 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 dispune că persoanele care au dobândit proprietatea asupra locuințelor sunt în drept să ceară constituirea dreptului de proprietate și asupra terenului prin ordin al prefectului, la propunerea primăriilor care sunt obligate să verifice situația juridică a terenurilor.

Potrivit Legii nr. 112/1995, locuințele cumpărate în condițiile acestei legi nu pot fi înstrăinate timp de 10 ani de la data cumpărării. Dar prin Legea nr. 10/2001 s-a prevăzut că, totuși, chiriașii cumpărători pot înstrăina aceste locuințe, dar numai foștilor proprietari ai acelei locuințe. Aceeași lege mai precizează că prețul de vânzare-cumpărare nu poate fi mai mare decât valoarea actualizată a prețului plătit de chiriaș la cumpărarea locuinței în baza Legii nr. 112/1995.

261. *Donațiile* oferite regiilor autonome sau societăților comerciale cu capital majoritar de stat se acceptă de către conducătorii acestora, cu *autorizația prealabilă* a organului tutelar sau, după caz, a consiliului județean ori al municipiului București[491].

262. *„Înstrăinarea* bunurilor imobile aparținând regiei autonome (...) se face cu *aprobarea ministerului de resort"* [art. 5 alin. (3) din Legea nr. 15/1990 – s.n.].

263. Fiind vorba despre circulația juridică a construcțiilor, este necesar să abordăm și problema *transmiterii dreptului de folosință sau concesiune asupra terenului pe care se află amplasată construcția.* Există situații în care construcția este amplasată pe un teren proprietatea statului sau unităților administrativ-teritoriale asupra căruia proprietarul construcției are un drept de folosință sau un drept de concesiune. Într-o astfel de împrejurare, odată cu înstrăinarea construcției se va transmite în mod automat, *ope legis*, și dreptul de folosință sau dreptul de concesiune asupra terenului[492].

Acest efect este prevăzut în mod expres de textele în vigoare: art. 15 din Decretul-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului, art. 40-41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

Practic, în aceste situații, prin actul de înstrăinare se transmite doar dreptul de proprietate asupra construcției, dreptul de folosință sau de concesiune

---

[490] D. Lupulescu, *op. cit.*, p. 72; C. Bîrsan , *op. cit.*, p. 139.
[491] L. Pop, *op. cit.*, p. 122.
[492] L. Pop, *op. cit.*, p. 125-126; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 140.

transmițându-se – așa cum am arătat – prin efectul legii. Cum legea nu prevede în astfel de cazuri cerința formei autentice, urmează că aceste acte de înstrăinare sunt valabil încheiate prin înscris sub semnătură privată.

§15. Modalitățile dreptului de proprietate

1. Preliminarii

264. Dreptul de proprietate poate fi *pur și simplu* sau *afectat de modalități*. El este *pur și simplu* atunci când are ca titular o singură persoană, iar existența sa nu atârnă de un eveniment sau de o împrejurare viitoare; acest drept poate să poarte asupra unui bun mobil sau imobil sau asupra mai multor bunuri. În orice caz, dreptul de proprietate individual care conferă atributele cele mai întinse (*usus*, *fructus* și *abusus*) este *dreptul comun* al proprietății și Codul civil se ocupă de el cu prioritate.

Dar dreptul de proprietate poate fi *afectat de modalități*[493]. Acestea sunt moduri care afectează dreptul de proprietate în sensul că aduc puterii proprietarului anumite restricții; totuși, în cadrul lor proprietatea nu este dezmembrată; deci proprietatea continuă să existe. Bunăoară, *proprietatea rezolubilă* derivă din faptul că dreptului real i se aplică o condiție sau *proprietatea comună* care ține de pluralitatea titularilor dreptului, *proprietatea inalienabilă* care presupune o paralizare temporară a lui *abusus* etc.[494]

---

[493] După cum s-a remarcat, nu numai dreptul de proprietate este susceptibil de modalități, ci toate celelalte drepturi reale principale (V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 25). Autorul mai precizează că în mod teoretic și cu totul excepțional se poate imagina că și dreptul de proprietate publică și drepturile constituite pe temeiul acestui drept se pot înfățișa în forma unor modalități (*ibidem*).

[494] S-a remarcat că există o opoziție fundamentală între concepția romană și concepția germanică (cutumiară). Primeia, care este individualistă, unitară și abstractă, îi repugnă să admită modalități în care să se împotmolească puterile proprietarului. A doua, dimpotrivă, multiplică comunitățile de bunuri, proprietățile condiționale, inalienabilitățile (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 156). Alți autori vorbesc despre *proprietățile speciale* în care includ proprietatea comună și proprietatea fiduciară. În această concepție, proprietățile speciale sunt proprietăți particulare afectate în exercițiul lor de o circumstanță originală. Nu sunt veritabil speciale proprietatea condițională și proprietatea aparentă (Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 185). Sunt apoi autori care includ în cadrul modalităților dreptului de proprietate *proprietatea superficiară*, consacrată de altfel de Codul civil din Quebec în art. 1011 (P.C. Lafond, *op. cit.*, p. 715-722). S-a mai susținut că *modalitățile* pot fi împărțite în două categorii, după cum ele afectează dreptul de proprietate însuși sau atributele sale. În primul caz, dreptul real rămâne unic și rămâne un drept de proprietate; intră în această categorie ca modalități: coproprietatea, proprietatea condițională și proprietatea aparentă. În cazul secund (modificări care poartă asupra atributelor dreptului de proprietate), cele trei atribute ale dreptului de proprietate nu-i aparțin în mod obligatoriu proprietarului, unul sau chiar două pot să fie

În doctrina noastră sunt cunoscute următoarele modalități ale dreptului de proprietate: proprietatea rezolubilă, proprietatea anulabilă și proprietatea comună[495]. În ce ne privește, considerăm că modalitățile dreptului de proprietate sunt:

– proprietatea rezolubilă sau condițională;

– proprietatea anulabilă (care în sens larg este o proprietate condițională);

– proprietatea inalienabilă;

– proprietatea afectată unui scop (proprietatea afectațiune); aici am tratat și problema fiduciei;

– proprietatea comună cu variantele ei: coproprietatea obișnuită sau temporară, coproprietatea forțată și perpetuă, proprietatea comună în devălmășie și proprietatea periodică. Această din urmă proprietate, care la noi are o existență mai mult teoretică, nu credem că este o nouă modalitate, ci doar o variantă a coproprietății[496].

---

detașate, prin voința titularului sau prin cea a legii; fac parte din această categorie uzufructul și servituțile, pe de o parte, și proprietatea inalienabilă, de altă parte (A. Weill, *Droit civil. Les biens*, Dalloz, Paris, 1974, p. 287-288); o diviziune asemănătoare distinge două situații: a) dreptul de proprietate este unic, dar este exercitat de mai multe persoane având titluri comparabile; aici sunt introduse indiviziunea și în special coproprietatea și, de asemenea, proprietatea condițională sau proprietatea aparentă; b) dreptul de proprietate este dezmembrat între persoane care au drepturi complementare (uzufructul și servituțile); a se vedea Y. Buffelan-Lanore, *op. cit.*, p. 783 și urm.; în doctrina noastră, o altă modalitate a dreptului de proprietate (sau „un alt mod al proprietății suprapuse") a fost considerat dreptul de superficie (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 376). Iată deci că nu toți autorii contemporani îmbrățișează teza modalităților clasice (proprietate comună, proprietate rezolubilă și proprietate anulabilă). Se poate deci susține și lista modalităților pe care le-am enumerat mai înainte (pentru o opinie contrară, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 31-32).

[495] C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 174; L. Pop, *op. cit.*, p. 127; E. Safta-Romano, *Dreptul de proprietate privată și publică în România*, Ed. Graphix, Iași, 1993, p. 102. În ce privește proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă, acestea au fost denumite uneori *modalități teoretice ale dreptului de proprietate* (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 165). În doctrina noastră s-a mai arătat că dreptul de proprietate poate fi afectat de una dintre modalități prin voința titularului său, prin voința celui de la care a fost dobândit sau prin voința legii (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 327).

[496] În sistemul de drept *common law*, sunt cunoscute următoarele tipuri de proprietate: proprietatea deplină (*the fee simple*), proprietatea pe viață (*life estate*), proprietatea temporară (*estate for years*), proprietatea periodică (*periodic estate*), proprietatea testamentară (*estate at will*), proprietatea dobândită prin prescripție (*estate of sufferance*). În dreptul civil elvețian, proprietatea nu poate fi decât în forma prevăzută de lege: proprietatea individuală, coproprietatea obișnuită (ordinară), proprietatea pe etaje și proprietatea comună (P.H. Steinauer, *op. cit.*, p. 65).

Distinct de modalitățile dreptului de proprietate, vom trata proprietatea aparentă și proprietatea simulată[497], care însă nu sunt modalități ale dreptului de proprietate, chiar dacă unii autori le consideră ca atare[498].

2. Proprietatea rezolubilă (sau condițională)

265. De regulă, proprietatea se transmite fără sarcini și fără nici o condiție. Sunt însă cazuri când, fie prin voința celui care transmite, fie prin voința legiuitorului, proprietatea se dobândește sub o anumită condiție; în alte cuvinte, transmisiunea proprietății va avea loc numai dacă se realizează un eveniment (o condiție) care poate fi în interesul celui care transmite sau în interesul celui care dobândește. Un exemplu va fi edificator: o persoană donează averea sa altuia, cu condiția că efectele donației vor înceta dacă cel ce a primit gratificarea (donatarul) va înceta din viață înaintea donatorului. Deci soarta donației va atârna de împlinirea unei condiții rezolutorii (art. 1019 C. civ.)[499]. Prin încheierea actului de donație are loc de îndată transferul dreptului de proprietate de la donator la donatar. Dar existența dreptului de proprietate dobândit de cel gratificat este nesigură, atâta vreme cât condiția se mai poate realiza. Aceasta, deoarece nu se știe încă dacă donatarul va supraviețui donatorului, pentru ca astfel el să rămână definitiv proprietar al averii primite sau va deceda înaintea acestuia, caz în care bunurile se vor întoarce în patrimoniul donatorului.

Trebuie însă să subliniem că persoana gratificată se va putea comporta față de bunurile primite ca un adevărat proprietar, putând face acte de conservare, de administrare și de dispoziție. Așa cum am mai arătat, se găsesc față în față doi proprietari: unul este proprietar actual și provizoriu aflat sub amenințarea condiției rezolutorii (donatarul), celălalt fiind proprietar sub condiție suspensivă (donatorul)[500].

---

[497] S-a învederat, într-o opinie, că există trei feluri de împrejurări (circumstanțe) care se pot adăuga caracterului tradițional al proprietății: în primul rând, proprietatea poate fi colectivă, și nu individuală; în al doilea rând, proprietatea poate fi doar aparentă și neconformă cu realitatea; în sfârșit, anumite modalități pot afecta dreptul de proprietate (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 141).

[498] De pildă, G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 332.

[499] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 328.

[500] O condiție se poate grefa și pe achiziționarea unui imobil în comun pentru a forma combinația numită *clauză de acrescământ* sau *pact tontinier* (denumire care vine de la italianul Tonti care a creat formula). Se stipulează ca bunul să fie folosit în comun de două sau mai multe persoane pe tot timpul vieții lor, ultimul supraviețuitor devenind singurul proprietar cu efecte retroactive de la data dobândirii bunului. Partea celui dispărut sporește (crește) pe cea a supraviețuitorului. Predecesul fiecăruia constituie o condiție rezolutorie, fiecare fiind proprietar pe o cotă-parte din bun sub această condiție încă de la data

În doctrina noastră, tradițional, se tratează *proprietatea rezolubilă* (nu proprietatea condițională), incluzându-se în ea implicit și proprietatea sub condiție suspensivă. Cu riscul de a ne repeta, accentuăm că *proprietatea rezolubilă* este proprietatea afectată de o condiție rezolutorie, adică atunci când dreptul de proprietate al unei persoane asupra unui bun este amenințat să dispară dacă un oarecare eveniment viitor și nesigur se realizează[501]. Potrivit art. 1019 C. civ.: „Condiția rezolutorie este aceea care supune desființarea obligației la un eveniment viitor și incert. Ea nu suspendă executarea obligației, ci numai obligă pe creditor a restitui ceea ce a primit în caz de neîndeplinire a evenimentului prevăzut în condiție". Aceasta înseamnă că dreptul de proprietate transmis sub condiție rezolutorie are o existență incertă în patrimoniul dobânditorului, deoarece, dacă ea nu se îndeplinește, acesta va trebui să restituie bunul transmițătorului.

Alt exemplu: eu cumpăr o colibă de la sciți în cazul în care războiul Troiei ar avea loc. Eu sunt deja proprietar sub condiție suspensivă (declarația de război), iar scitul vânzător nu mai este proprietar decât sub condiție rezolutorie (nu se declară războiul). Aceasta înseamnă că există două drepturi de proprietate opuse și complementare. După cum s-a spus, nu se poate imagina o proprietate sub condiție suspensivă fără să existe o proprietate sub condiție rezolutorie și invers: același eveniment care joacă aici rolul de condiție rezolutorie, dincolo va avea rolul de condiție suspensivă[502].

Din cele expuse rezultă că întotdeauna când un bun este transmis sub condiție vor exista doi proprietari, dintre care unul sub condiție suspensivă, iar celălalt sub condiție rezolutorie[503].

266. *Situația în care condiția este pendinte.* Fiecare din cele două părți are în patrimoniul său un drept de proprietate care este însă incert. Cu toate acestea, incertitudinea nu are aceeași importanță pentru unul sau pentru celălalt. Astfel, dacă proprietatea sub condiție suspensivă nu este decât o posibilitate pe perioada cât condiția este pendinte, proprietatea sub condiție rezolutorie există deja și poate fi efectiv exercitată[504]. Proprietarul sub condiție suspensivă poate face acte de conservare a dreptului său (art. 1016 C. civ.). Dar proprietarul sub condiție rezolutorie este acela care, de regulă, are posesia

---

dobândirii (D. Chirică, *op. cit.*, p. 297). Considerat altădată ca un pact asupra unei succesiuni viitoare, el este astăzi valabil.

[501] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 8.

[502] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 148.

[503] Pentru detalii privind condiția suspensivă și condiția rezolutorie, a se vedea Gh. Beleiu, *Drept civil român*, ed. a 6-a revăzută și adăugită de M. Nicolae, P. Trușcă, Ed. Universul Juridic, București, 2001, p. 184-185; G. Boroi, *op. cit.*, p. 193-199; O. Ungureanu, *Drept civil. Introducere ...*, p. 157.

[504] *Ibidem.*

bunului și are aparența proprietății; or, tocmai prin aceasta situația lui este superioară celuilalt proprietar.

Ambii proprietari pot, până la împlinirea sau neîmplinirea condiției, să facă acte juridice privitoare la bunul respectiv, fără ca acestea să fie privite *a priori* ineficace. Fiecare din ei poate ceda proprietatea pe care o are, dar cu incertitudinea de care ea este afectată; va trebui însă respectat principiul conservării drepturilor transmise (*nemo plus juris aliene transferre potest quam ipse habet*).

267. *Îndeplinirea sau neîndeplinirea condiției.* În cazul în care condiția nu se va îndeplini (războiul Troiei nu va avea loc), proprietatea sub condiție rezolutorie este definitiv consolidată și toate drepturile pe care proprietarul le-ar fi putut transmite altuia se vor consolida; reciproca: proprietatea sub condiție suspensivă nu va lua ființă, iar toate cesiunile care s-au făcut vor fi lovite de nulitate.

În cazul în care condiția se va împlini (războiul Troiei a fost declarat), proprietatea sub condiție suspensivă va fi consolidată și toate transmisiunile pe care proprietarul le-ar fi făcut vor fi, de asemenea, consolidate. Proprietarul sub condiție suspensivă este considerat că pe tot timpul condiției a fost singurul proprietar, adică în mod retroactiv (art. 1015 C. civ.). Reciproca: proprietarul sub condiție rezolutorie este considerat a nu fi fost proprietar pe perioada condiției; aceasta înseamnă că proprietatea sa este retroactiv desființată și odată cu ea actele de dispoziție pe care le-ar fi putut face asupra bunului (*resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*). El va putea păstra fructele.

268. Proprietatea rezolubilă poate lua naștere nu numai prin voința părților, dar și prin voința legiuitorului. Astfel:

– donațiile dintre soți sunt revocabile (art. 937 C. civ.). Aceasta înseamnă că soțul donator poate revoca oricând unilateral donația făcută celuilalt soț;

– situația donatarului a cărui donație este revocată pentru nașterea unui copil (art. 836 C. civ.). Deci, dacă donatorului i se va naște un copil, dreptul de proprietate se va revoca și, dimpotrivă, dacă nu va avea loc această naștere, dreptul de proprietate se va consolida;

– cazul prevăzut de art. 1365 C. civ., care stabilește: „Dacă cumpărătorul nu plătește prețul, vânzătorul poate cere rezoluțiunea vânzării". Așadar, dacă nu s-a plătit nimic din preț, la cererea vânzătorului, transferul dreptului de proprietate se desființează cu efecte retroactive[505].

[505] Până la Legea contra cametei din 1931 – care l-a abrogat –, un caz binecunoscut de proprietate rezolubilă era vânzarea cu pact de răscumpărare (art. 1371 C. civ.). S-a considerat că el ascunde în realitate un împrumut garantat printr-un gaj. Un astfel de pact este sancționat cu nulitatea absolută a actului; în sensul valabilității pactului de

S-a susținut că în cazul celor care dobândesc terenuri agricole în condițiile art. 19 alin. (1), art. 21 și art. 43 din Legea nr. 18/1991 și care nu pot să le înstrăineze timp de 10 ani prin acte între vii, potrivit legii, se realizează o condiție rezolutorie, deci ar fi vorba despre o proprietate rezolubilă[506]. S-a răspuns, pe drept cuvânt, că acest punct de vedere nu poate fi reținut, pentru că în această situație operează sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare și, drept urmare, terenul va reveni în patrimoniul înstrăinătorului[507].

269. Dreptul fiscal nu ține seama de condiția rezolutorie. Astfel, dacă contractul încheiat sub condiție rezolutorie este desființat, organele fiscale nu restituie taxele pe care le-a perceput pentru transferul dreptului de proprietate. Dimpotrivă, în caz de vânzare sub condiție suspensivă, taxele aferente nu se percep câtă vreme condiția nu s-a realizat.

270. *Dreptul de proprietate și termenul.* Deoarece dreptul de proprietate este perpetuu, nu este posibil să fii proprietar pentru un anumit număr de ani; de aceea, nu există proprietate pe termen. Dar este admis ca atunci când se încheie actul să se convină ca transferul proprietății să aibă loc după o anumită perioadă de timp; art. 971 și art. 1295 alin. (1) C. civ. fiind supletive, nu se opun[508]. Nu trebuie totuși să confundăm această situație cu aceea în care obligația de livrare este întârziată; în acest din urmă caz, proprietatea este transferată imediat.

În ipoteza în care transferul este întârziat, dreptul de proprietate nu devine un drept la termen. Termenul nu afectează dreptul de proprietate; până la împlinirea lui, alienatorul rămâne singurul proprietar[509]. El este însă debitorul unei obligații cu termen (să transfere proprietatea la un anumit termen, într-o anumită zi), iar dobânditorul este creditorul acestei obligații. În virtutea acestui drept de creanță, dobânditorul poate lua măsuri de conservare a bunului. De asemenea, deoarece el este considerat ca titular al unui drept de proprietate

---

răscumpărare, a se vedea A. Nicolae, N. Crăciun, *Considerații asupra valabilității actuale a contractului de vânzare-cumpărare cu pact de răscumpărare*, în Dreptul nr. 3/2001, p. 17.

[506] I. Adam, *Teoria generală a drepturilor reale*, Ed. Europa Nova, București, 1998, p. 214.

[507] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 10; în același sens, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 166, care într-o formulare comprimată spune: „O interdicție de înstrăinare stabilită de lege, încălcată de cei care trebuie să o respecte, nu înseamnă dobândirea de către cel care o nesocotește a unui drept sub condiție rezolutorie".

[508] Se consideră că, dacă vânzătorul lucrului nu este proprietar al lucrului în momentul încheierii contractului, dar devine proprietar până la împlinirea termenului, vânzarea este valabilă și își produce efectele firești. Dacă însă la împlinirea termenului vânzătorul nu este proprietar (fie pentru că nu a fost niciodată proprietar, fie că a pierdut proprietatea între timp), vânzarea nu își va produce efectele, ea fiind a lucrului altuia (D. Chirică, *op. cit.*, p. 71).

[509] H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr, Chabas, *op. cit.*, p. 174.

viitor pe care îl poate ceda, el poate să opună dreptul său viitor terților cu care vânzătorul ar consimți o a doua înstrăinare[510]. Desigur, dobânditorul nefiind încă proprietar, riscurile, până la împlinirea termenului, rămân în sarcina înstrăinătorului (alienatorului).

3. Proprietatea anulabilă

271. Proprietatea anulabilă este comparabilă cu proprietatea rezolubilă. De aceea, în sens larg, ea este o proprietate condițională. Proprietatea anulabilă reprezintă acea modalitate juridică a dreptului de proprietate care apare în situația în care transferul proprietății se face în temeiul unui act lovit de nulitate relativă (anulabil). Așa cum s-a arătat, în această situație interesează rezultatul acțiunii în anularea actului translativ de proprietate[511]. Dacă acțiunea este admisă, dreptul de proprietate al dobânditorului va fi desființat retroactiv. În cazul în care actul translativ anulabil a fost confirmat, dreptul de proprietate al dobânditorului va fi consolidat. Tot astfel, consolidarea dreptului de proprietate va avea loc și în ipoteza în care a expirat termenul de prescripție a acțiunii în nulitate relativă de 3 ani fără ca titularul acestei acțiuni să o fi introdus.

Trebuie subliniat că efectul retroactiv al anulării actului translativ se referă nu numai la părțile actului, ci și la raporturile cu terții.

Elementele de apropiere cu proprietatea rezolubilă constau în aceea că, pe de o parte, proprietatea dobânditorului este incertă timp de 3 ani, iar, pe de altă parte, efectul anulării este retroactiv (*ex tunc*).

Practică judiciară

1. După art. 1167 C. civ., în lipsa unui act de confirmare sau ratificare, este destul ca obligația să fi fost executată voluntar (*Trib. Gorj, s. a II-a, dec. nr. 134 din 5 martie 1924, în C. Hamangiu, N. Georgean, op. cit., vol. II, p. 739*).

4. Proprietatea inalienabilă

272. Problema proprietății inalienabile sau a *clauzei de inalienabilitate* rezultată dintr-o convenție a suscitat controverse în doctrină încă în perioada interbelică[512]. Pot oare particularii, persoane private, să stipuleze inalienabi-

---

[510] *Ibidem.*

[511] P.M. Cosmovici, *op. cit.*, p. 45.

[512] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 57 și urm.; G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 321-325. Menționăm că în Franța jurisprudența a fost de acord cu valabilitatea acestei clauze încă din a doua jumătate a secolului al XIX-lea, iar în 1971 ea a fost consacrată legal în art. 900-1 C. civ.

litatea unui bun? Dacă regula este – așa cum am arătat – alienabilitatea bunurilor, are această regulă un caracter de ordine publică? Altfel spus, este ea o regulă imperativă de la care nu se poate deroga sau, dimpotrivă, o asemenea derogare este permisă? Răspunsul nu a fost întotdeauna univoc[513].

Deși, în principiu, inalienabilitatea unui bun nu poate fi declarată prin voința omului (un proprietar nu poate prin manifestarea voinței lui să declare un anumit bun din patrimoniul său ca inalienabil), considerăm că sunt situații când o asemenea clauză de inalienabilitate trebuie acceptată în actele translative de proprietate[514]. Aceasta, sub dubla condiție ca inalienabilitatea să fie stabilită *temporar* (nu perpetuu și nici chiar pentru o perioadă mai mare) și să fie justificată de un *interes serios și legitim*. Acest interes poate fi fie în favoarea dispunătorului (de pildă, atunci când cel ce își rezervă uzufructul bunului vrea să se asigure că va rămâne aceeași persoană nud proprietar), fie în favoarea dobânditorului gratificat (de exemplu, ca o garanție împotriva risipei), fie chiar a unui terț (de exemplu, când gratificatul trebuie, ca o sarcină a liberalității, să-i plătească terțului o rentă viageră; însă trebuie să aibă din ce)[515]. Apoi, interdicția poate fi absolută (bunul nu poate fi înstrăinat vreunei persoane) sau relativă (bunul nu poate fi înstrăinat unei anumite persoane).

Efectele inalienabilității stabilite prin voința omului diferă după cum limitele au fost respectate sau nu. Astfel, dacă clauza de inalienabilitate este valabilă, ea va interzice noului proprietar orice înstrăinare totală sau parțială, directă sau indirectă; bunăoară, creditorii nu vor putea urmări bunul care nu poate fi înstrăinat; de asemenea, operează și interdicția ca bunul să fie ipotecat.

Așa cum s-a subliniat, interesul serios și legitim care poate justifica o astfel de clauză poate fi patrimonial sau moral[516]. De altă parte, s-a considerat că, dacă inalienabilitatea este stabilită pe timpul vieții proprietarului, poate fi considerată perpetuă și deci este lovită de nulitate absolută. Totuși, credem că instituirea clauzei de inalienabilitate pe timpul vieții este valabilă, ea nefiind perpetuă.

În concluzie, proprietatea inalienabilă este o proprietate care se reduce la dreptul de a poseda și a folosi, lipsindu-i temporar dreptul de dispoziție;

---

[513] Pentru clauza convențională de inalienabilitate, a se vedea *supra*, nr. 155-161.

[514] În același sens, C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op.* și *loc. cit.*; L. Pop, *op. cit.*, p. 47; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 23, iar în sens contrar, I. Adam, *op. cit.*, p. 52. Pentru clauza de inalienabilitate a bunurilor legate, a se vedea D. Chirică, *Drept civil. Succesiuni și testamente*, Ed. Rosetti, București, 2003, p. 173; *idem*, *Contractele ...*, p. 67.

[515] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 151; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 23-24; de asemenea, pentru condițiile de validitate și efectele clauzei de inalienabilitate, a se vedea J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, nr. 87, p. 90.

[516] L. Pop, *op. cit.*, p. 48.

astfel, ea se apropie de uzufruct[517]. Sancțiunea nerespectării acestei clauze este nulitatea relativă a actului.

5. Proprietatea afectată unui scop

273. Este acea proprietate care este afectată fie exclusiv, fie de preferință unui scop care a fost determinat de proprietarul anterior; proprietarul actual suportă restricțiile în dreptul său, iar la nevoie el va fi obligat să cedeze proprietatea altei persoane. Dar acceptând dobândirea ei, el s-a obligat să se conformeze afectației dorite de autorul său[518].

Instituția tip în care proprietatea afectată unui scop își are locul cel mai potrivit este *fundația*. Ea este – așa cum o definește legea – un subiect de drept înființat de una sau mai multe persoane care, pe baza unui act juridic între vii ori pentru cauză de moarte, constituie un patrimoniu afectat, în mod permanent și irevocabil, realizării unui scop de interes general sau, după caz, al unei colectivități [art. 15 alin. (1) din O.G. nr. 26/2000].

Dar mai pot fi întâlnite și alte cazuri. De pildă, o liberalitate cu sarcină. Sarcina grevează proprietatea donatarului sau legatarului, fără însă să-i suspende sau să-i amenințe existența. Dacă ea nu este respectată, beneficiarul sarcinii va avea o acțiune în executarea sarcinii, însă donatorul sau moștenitorii o acțiune în revocarea liberalității (neretroactivă).

6. Proprietatea afectată în garanție

274. În dreptul comercial (dar mai recent și în dreptul civil), se vorbește în doctrina străină despre *proprietatea afectată în garanție*. Ea are la bază *clauza de rezervă de proprietate*, care este clauza prin care un vânzător – pentru a-și garanta creanța – își rezervă proprietatea bunului vândut până la plata integrală a prețului de către cumpărător[519] (la data achitării prețului, transferul proprietății se realizează automat); din această clauză rezultă o garanție reală mai comodă și mai solidă decât gajul sau ipoteca[520]. Ea poate opera, în principiu, și în dreptul nostru civil, deoarece transferul dreptului poate fi întârziat la o altă dată decât la data la care consimțământul a fost dat

---

[517] Articolul 900-1 introdus prin Legea din 3 iul. 1971 în Codul civil francez stabilește că sunt valabile clauzele de inalienabilitate privitoare la un bun donat sau legat dacă sunt temporare și justificate de un interes serios și legitim (P. Voirin, D. Goubeaux, *op. cit.*, p. 259). Credem că ar fi binevenită o astfel de dispoziție și în Codul nostru civil.

[518] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 154.

[519] A se vedea *Lexique des termes juridiques* ..., p. 99.

[520] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 156. Legea franceză din 25 ian. 1985 recunoaște valabilitatea clauzei în art. 121, iar în dreptul german, rezerva de proprietate (*Eigentumsvorbehalten*) este reglementată în § 455 din *B.G.B.*

(dispozițiile art. 1295 C. civ. român nu sunt de ordine publică). Proprietatea se va transmite sub condiție suspensivă, adică numai la data achitării prețului. Astfel, vânzătorul va rămâne în acest caz proprietar până la plata integrală. Desigur, dacă bunul va pieri, riscul îl are vânzătorul. Totuși, cumpărătorul are obligația de a veghea la păstrarea bunului. În alte cuvinte, are loc o sciziune în dreptul de proprietate: cumpărătorul are dreptul de a poseda și a folosi bunul imediat[521]. Vânzătorul păstrează un drept asupra potențialului de valoare a bunului. Rezerva de proprietate este utilă, deoarece este opozabilă creditorilor cumpărătorului în faliment[522].

7. Problema fiduciei

275. În sfârșit, în rândul proprietății afectate unui scop poate fi inclusă și *proprietatea fiduciară*, chiar dacă deocamdată la noi ea nu a primit o reglementare legală, dar odată cu integrarea europeană problema ei se va pune. Această proprietate ia naștere dintr-un act unilateral sau convenție prin care o persoană, numită *fiduciant*[523] (sau constituant), transmite unei persoane de încredere, numită *fiduciar*, proprietatea temporară a anumitor bunuri, cu sarcina pentru ea de a o transmite la rândul ei *fiduciantului* sau *unui terț* determinat după ce i-a avut folosința convenită[524].

Fiduciarul are atributele unui proprietar (*usus*, *fructus* și *abusus*). Numai că în exercitarea acestor atribute fiduciarul trebuie să se arate demn de încrederea pe care i-a acordat-o fiduciantul: el va trebui să dea dreptului de proprietate o folosință conformă scopului pentru care el a primit proprietatea. Altfel spus, fiducia constă în a face din proprietate un simplu instrument de realizare a unei finalități.

Dacă fiduciarul este titularul dreptului de proprietate, totuși, puterea pe care el o exercită asupra bunului nu este cea a unui proprietar care se poate bucura de utilitatea bunului în interes personal[525]. Obligațiile care îi sunt

---

[521] Pentru o amplă și documentată pledoarie privind admisibilitatea clauzei de rezervă de proprietate în dreptul român, J. Teves, *Rezerva dreptului de proprietate în dreptul german și francez, precum și perspectivele sale în dreptul român*, în Dreptul nr. 6/1998, p. 101-128; *idem*, *Unele aspecte ale reglementării române a falimentului din perspectiva garanțiilor mobiliare fără deposedare: garanția-proprietate și garanția-cesiune în dreptul german, precum și perspectivele lor în dreptul român*, în Dreptul nr. 10/1998, p. 129-151.

[522] Pentru pactul de rezervă a proprietății în vânzările comerciale, S. Golub, *Clauza de rezervă a dreptului de proprietate cu rezerva proprietății și contractul de consignație*, în R.R.D.A. nr. 4/2006, p. 37-42.

[523] *Etimologie:* de la latinescul *fiducia* – de încredere, cesiune de bună-credință.

[524] În dreptul roman, fiducia îndeplinea diverse roluri: să garanteze plata unei creanțe (*fiducia cum creditore*), să servească la constituirea unui împrumut (*fiducia cum amico*), să realizeze un depozit etc. (V. Hanga, *op. cit.*, p. 269).

[525] Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 231.

B.C.U. "M. EMINESCU" IAȘI

impuse fiduciarului în interesul altuia (fiduciant sau beneficiar) și, totodată, caracterul temporar al fiduciei limitează mult prerogativele proprietarului; fiduciarului i-a fost încredințată proprietatea pentru un scop determinat. De aceea, bunurile care fac obiectul fiduciei nu se amestecă cu celelalte bunuri ale fiduciarului; ele formează o masă particulară, separată, care constituie *patrimoniul fiduciar*.

În legislațiile care au reglementat această formă de proprietate se disting două consecințe practice: fiducia-gestiune și fiducia-garanție.

În cadrul primei variante, fiduciantul poate încredința unui terț în care are încredere întreprinderea sa, portofoliul său de valori mobiliare etc., cu scopul de a fi gestionate de către fiduciar și cu sarcina pentru acesta din urmă de a-i preda fructele și de a remite proprietatea, la împlinirea unui termen, fie fiduciantului însuși, fie unui beneficiar desemnat de acesta; fiduciarul devenit astfel proprietar ar avea puterile de gestiune cele mai întinse[526].

În a doua variantă, fiducia permite debitorului să remită creditorului său un bun sau o masă de bunuri cu sarcina pentru acesta de a le transfera primului în caz de rambursare a datoriei. Creditorul devenit proprietar imediat ar dispune și de acțiunea în revendicare; totuși, dacă poate îndeplini anumite acte, acest lucru nu îl va putea face spre propria satisfacție[527].

---

[526] *Ibidem.*

[527] O instituție asemănătoare fiduciei s-a dezvoltat în țările *common law* sub numele de *trust*. În rezumat, schema sa este următoarea: constituantul trustului (*settlor of the trust*) decide ca anumite bunuri să fie administrate de un *trustee* (în care are încredere), cu sarcina pentru acesta de a da o afectațiune convenită determinată în actul constitutiv și de a face să beneficieze de gestiunea sa una sau mai multe persoane, numite *cestius the trust*. Trustul are diverse scopuri: permite să fie protejat un incapabil, să se lichideze o succesiune, să se creeze o fundație, dar, deopotrivă, și în lumea afacerilor (să se realizeze o transmisiune a întreprinderii, să se creeze garanții colective etc.). Trustul are la bază un atribut al dreptului de proprietate care nu are echivalent în drepturile romaniste. După opinia celor mai mulți autori, el nu poate fi „aclimatizat" în aceste drepturi.

În drepturile germanice, fiducia a fost recunoscută sub două forme: fiducia-liberalitate și fiducia-garanție și este reglementată în *B.G.B.* (*Träuhand*). De asemenea, în dreptul olandez, în dreptul elvețian, ea este recunoscută de jurisprudență (Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 232).

În Franța, proiectul de lege din 1990 privind fiducia s-a izbit de obstacole serioase: prezența moștenitorilor rezervatari, limitele stricte ale inalienabilității, dar și de incidența dreptului fiscal, pentru că dus-întorsul proprietății trebuie să fie taxat (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 155). Totuși, fiducia este în sfârșit integrată în dreptul francez prin Legea nr. 2007-211 din 19 februarie 2007; pentru detalii, a se vedea Ph. Marini, *Enfin la fiducie à la française!*, Recueil Dalloz, 24 mai 2007, p. 1347-1349 (autorul este chiar cel care a propus această lege); Ch. Larroumet, *La loi du 19 février 2007 sur la fiducie. Propos critiques*, Recueil Dalloz, 24 mai 2007, p. 1350-1353.

8. Proprietatea comună

276. Proprietatea comună este acea proprietate care se caracterizează prin aceea că prerogativele dreptului de proprietate aparţin *împreună şi concomitent* mai multor persoane. Ea poate fi: pe cote-părţi, în devălmăşie şi periodică[528].

A. Proprietatea comună pe cote-părţi[529]

277. Ea este acea modalitate a dreptului de proprietate care se caracterizează prin aceea că un bun aparţine concomitent mai multor titulari, fiecare dintre aceştia având o cotă-parte ideală din dreptul de proprietate. Sintagma „drept de proprietate pe cote-părţi" este sinonimă cu termenul de *coproprietate*[530].

Aşadar, din această definiţie rezultă două reguli, şi anume: a) nici unul dintre coproprietari nu este titularul exclusiv al unei fracţiuni materiale din bunul respectiv; ei nu au decât un drept nedeterminat din bunurile aflate în coproprietate şi b) fiecare dintre coproprietari este titularul exclusiv numai pentru o cotă ideală, abstractă din dreptul de proprietate, exprimată printr-un procent; fracţie ordinară sau fracţie zecimală[531]. Bineînţeles, drepturile coproprietarilor pot fi inegale (de exemplu, 1/8 şi 7/8). Atâta timp cât durează această stare, dreptul coproprietarilor poartă asupra fiecărei particule (molecule) din bun. El se va individualiza odată cu încetarea coproprietăţii.

În cazul în care proprietatea comună are ca obiect nu un bun determinat, ci o universalitate de bunuri, ea se numeşte *indiviziune*. S-a spus că, în timp ce coproprietatea are ca obiect un bun sau bunuri singulare, indiviziunea are ca obiect o universalitate de bunuri şi că, deci, coproprietatea se deosebeşte de indiviziune; că proprietatea pe cote-părţi sau coproprietatea este o modalitate a dreptului de proprietate, iar indiviziunea constituie o modalitate a patrimoniului[532]. Ni se pare însă că distincţia nu este esenţială şi ea de multe

---

[528] De obicei, se distinge între puteri ale persoanei asupra propriului bun (dreptul de proprietate exclusivă) şi puteri ale persoanei asupra bunului altuia. Această din urmă variantă este divizată în puteri asupra unui bun care aparţine în întregime altuia (servitutea) şi puteri asupra unui bun care aparţine parţial altei persoane (coproprietatea, uzufructul etc.); a se vedea Ch. Caron, H. Lécuyer, *op. cit.*, p. 101-123.

[529] Pentru o amplă tratare a acestui subiect, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 44-111.

[530] L. Pop, *op. cit.*, p. 130; Tr. Ionasco, *La copropriété d'un bien*, thèse, Paris, 1930.

[531] Cum s-a spus, dreptul asupra bunului este fracţionat, şi nu însuşi bunul, luat în materialitatea lui (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 169).

[532] L. Pop, *op.* şi *loc. cit.*

ori nu se face în practica judiciară. De aceea, nu credem că se greșește dacă celor doi termeni le atribuim același înțeles.

Proprietatea comună pe cote-părți este de două feluri, dacă avem în vedere durata coproprietății:

– proprietatea comună pe cote-părți (coproprietatea) *obișnuită sau temporară*;

– proprietatea comună pe cote-părți (coproprietatea) *forțată și perpetuă*.

a) *Proprietatea comună pe cote-părți obișnuită sau temporară*

278. Exemplul clasic, frecvent întâlnit, este acela când defunctul lasă mai mulți moștenitori și când aceștia devin coproprietarii bunului sau bunurilor succesorale, dar și debitorii comuni ai datoriilor existente. Totuși, coproprietatea obișnuită (ordinară) există la fel de bine și pentru un bun izolat (*ut singuli*), mobil sau imobil; bunăoară, atunci când două persoane cumpără în comun un apartament.

Ceea ce caracterizează această modalitate este faptul că ea nu se menține decât prin voința tuturor coproprietarilor. Oricare dintre ei are libertatea de a-i pune capăt oricând, cerând partajul (art. 728 C. civ.). De aceea, coproprietatea obișnuită se mai numește *voluntară* sau *temporară*, spre deosebire de coproprietatea forțată și perpetuă. Dacă bunul aflat în coproprietate (indiviziune) nu poate fi partajat în natură, el va fi partajat în valoare, așa cum vom vedea.

Așadar, coproprietatea obișnuită poate lua naștere:

– dintr-o moștenire, când în urma lui *de cujus* rămân mai mulți moștenitori;

– dintr-un contract în care mai multe persoane dobândesc împreună un bun;

– dintr-o coposesiune exercitată de mai multe persoane asupra unuia sau mai multor bunuri (uzucapiunea);

– ca efect al desfacerii căsătoriei, când proprietatea devălmașă a soților se transformă în coproprietate obișnuită pe cote-părți.

Cel mai adesea, așa cum s-a subliniat, proprietatea comună pe cote-părți obișnuită rezultă din moștenire, când la succesiune vin doi sau mai mulți moștenitori[533].

[533] Menționăm că în doctrină, anterior actualei Constituții și modificărilor Codului penal, s-a evidențiat că prin confiscarea totală sau parțială a bunurilor unei persoane fizice (pentru săvârșirea unor infracțiuni grave) se putea naște o proprietate comună pe cote-părți între stat, pe de o parte, și persoana fizică, în caz de confiscare parțială, de altă parte. Această confiscare totală sau parțială era prevăzută în Codul penal ca o pedeapsă complementară. Ea a fost înlăturată, stabilindu-se în art. 44 alin. (8) din Constituție că averea dobândită licit nu poate fi confiscată, iar caracterul licit al dobândirii se prezumă. Dacă această pedeapsă complementară a fost abolită, s-a menținut confiscarea totală sau parțială

279. *Condițiile exercitării dreptului de proprietate comună pe cote-părți cu caracter temporar.* Având în vedere cele două reguli ale dreptului de proprietate comună pe cote-părți cu caracter temporar, se desprind următoarele consecințe:

280. *Din prima regulă* – care stabilește că un copărtaș nu are un drept exclusiv asupra unei părți determinate din bunul privit în materialitatea sa – rezultă că nici un act nu poate fi făcut cu privire la bun fără *acordul unanim* al copărtașilor. Trebuie însă să distingem între *actele materiale* și *actele juridice* cu privire la bun.

281. *Actele materiale* constau în acte de folosință și acte de dispoziție materială. Atributul folosinței în ce privește dreptul de proprietate comună pe cote-părți constă în dreptul coproprietarilor de a întrebuința bunul comun în propriul lor interes, dobândind în proprietate fructele și veniturile pe care ei le pot obține din bunul sau bunurile respective. Codul civil nu reglementează dreptul de folosință asupra bunului comun. Totuși, doctrina și jurisprudența au conturat un principiu general, și anume că fiecare coproprietar se poate folosi de bun cu respectarea a două condiții: să nu schimbe destinația bunului și să nu împiedice exercițiul concurent și simultan al folosinței celorlalți coproprietari[534] (este vorba, desigur, despre „accesul juridic" la folosința bunului). De altă parte, o schimbare sau transformare a bunului poate avea loc, dar numai cu acordul tuturor coproprietarilor.

În ce privește *actele materiale* de folosință a bunului sau a bunurilor, în principiu, se aplică regula *unanimității* acordului copărtașilor. Totuși, jurisprudența a corectat rigoarea acestei reguli, admițând că fiecare copărtaș poate exercita acest drept, dar cu respectarea drepturilor celorlalți copărtași. Dacă însă coproprietarii nu se înțeleg cu privire la folosirea materială a bunurilor, nu există altă cale decât încetarea coproprietății[535]; aceasta este unica soluție, deoarece partajul de folosință, în principiu, nu este posibil pe cale judecătorească; cel puțin aceasta a fost linia jurisprudențială o lungă perioadă de timp. Cu toate acestea, ulterior, instanța supremă a admis partajul de folosință a

---

ca măsură de siguranță; pentru detalii, a se vedea C. Bîrsan, M. Gaiță, M.M. Pivniceru, *op. cit.*, p. 96; E. Chelaru, *Discuții în legătură cu constituționalitatea pedepsei complimentare a confiscării averii (I)*, în Dreptul nr. 6/1992, p. 24 și urm.

[534] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 549/1978, în C.D. 1978, p. 10.

[535] Trib. Supr., col. civ., dec. nr. 819/1968, în R.R.D. nr. 11/1968, p. 188; în această hotărâre, se arată că în caz de neînțelegere între coproprietari, instanța nu poate să formeze loturi pe care să le atribuie în folosință exclusivă fiecărui coproprietar fără consimțământul lor, deoarece caracteristica stării de indiviziune (coproprietate) este că dreptul fiecărui coproprietar atinge fiecare parte din bunul respectiv pentru porțiunea (de drept) a fiecăruia. A se vedea, de asemenea, Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 784/1977, în C.D. 1977, p. 192-196.

unei curți comune pentru coproprietarii titulari ai locuințelor[536]. Printr-o astfel de acțiune nu se partajează dreptul de proprietate pe cote-părți, ci numai partajarea folosinței asupra unui anumit bun. Considerăm un asemenea procedeu oportun și legal, din moment ce legea nu-l interzice și astfel se pot curma neînțelegerile între coproprietari[537]. De altfel, în practică se constată o tot mai accentuată tendință de acceptare a partajului de folosință, chiar în lipsa acordului tuturor coproprietarilor[538]. Considerăm că *de lege lata* aceasta trebuie să fie de regulă soluția și, numai în cazul în care un asemenea partaj de folosință nu este posibil ori prin el se generează noi conflicte între coproprietari, să se recurgă la partajul propriu-zis.

Desigur, coproprietarii, în baza acordului lor de voință, au libertatea de a stabili ca numai unul din ei sau chiar o terță persoană să exercite atributul de folosință materială a bunului comun[539].

În doctrină și în practică s-a ridicat întrebarea dacă un coproprietar poate să pretindă chirie de la ceilalți, motivat de faptul că el are o cotă mai mare decât ceilalți. S-a răspuns că acest lucru nu este posibil, deoarece ei cu toții au calitatea de coproprietari[540]. De asemenea, soluția a fost tot negativă pentru situația în care un coproprietar (chiar cu o cotă superioară celorlalți) ar cere evacuarea din imobil a altui coproprietar, pentru că în materie nu se aplică Legea chiriilor[541].

De altă parte, coproprietarii exercită simultan și concurent *posesia* asupra bunului sau bunurilor comune. Așa cum s-a subliniat, există în cadrul acestei modalități o pluralitate de posesii ce se exercită asupra aceluiași bun comun[542]; toți coproprietarii au dreptul la stăpânirea bunului. Așadar, atunci când unul dintre coproprietari este tulburat în posesie de celălalt coproprietar, el are dreptul să introducă împotriva lui o acțiune posesorie[543]. Evident, oricare dintre coproprietari poate apăra prin acțiunile posesorii orice tulburare care ar veni din partea unui terț. Dar, oricând unul dintre coproprietari prin acte de rezistență împotriva celorlalți, menite să exprime intenția acestuia de a se

---

[536] Trib. Supr., col. civ., dec. nr. 2626/1985, în C.D. 1985, p. 110.

[537] În același sens, L. Pop, *op. cit.*, p. 135; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 172.

[538] C. Toader, R. Popescu, I. Stănciulescu, V. Stoica, *Moștenirea testamentară. Transmisiunea și împărțeala moștenirii*, Ed. Actami, București, 1996, p. 149.

[539] I. Adam, *op. cit.*, p. 455. În dreptul francez, prin Legea din 31 dec. 1976, s-a structurat, mai mult, *indiviziunea convențională*, în sensul că: a) convenția poate avea o durată nedeterminată, cu excepția facultății de reziliere unilaterală (art. 1873-3) și b) indiviziunea este prevăzută cu organe de gestiune și de reprezentare (art. 1873-5-6). Această indiviziune se apropie mult de societatea civilă.

[540] Trib. Supr., col. civ., dec. nr. 1061/1956, în C.D. 1956, p. 384.

[541] Trib. Supr., col. civ., dec. nr. 428/1952, în C.D. 1952, p. 45.

[542] D. Lupulescu, *op. cit.*, p. 90.

[543] A se vedea Trib. Supr., dec. civ. nr. 524/1954, în C.D. 1952-1954, p. 316; Trib. Supr., dec. civ. nr. 159/1957, în C.D. 1957, p. 314.

considera proprietar exclusiv al bunului, poate interverti posesia sa în posesie utilă. Așa fiind, o asemenea posesie va fi aptă să nască în persoana coproprietarului dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, aceasta curgând împotriva celorlalți coproprietari[544].

Fructele și productele bunului indiviz revin fiecărui coproprietar în funcție de cota-parte pe care o are din dreptul de proprietate[545]. În jurisprudența trecută se făcea totuși o distincție între fructele civile și fructele industriale, acestea din urmă presupunând o activitate a omului în producerea lor. Astfel, fructele civile (chirii sau dobânzi) se cuvin tuturor coproprietarilor, pentru că ele nu sunt rodul muncii unuia sau altuia dintre coproprietari (desigur, în limita cotelor lor)[546]. Fructele industriale – s-a reținut – se cuvin acelui coproprietar care a ocazionat cheltuieli și a depus o muncă în obținerea lor. Dacă însă unul dintre coproprietari a fost împiedicat de ceilalți coproprietari, spre exemplu, să lucreze pământul, el va fi îndreptățit să pretindă cota sa din aceste fructe. Invers, dacă unul dintre coproprietari rămâne în pasivitate, lăsându-i pe ceilalți să lucreze pământul, pretenția sa la cota sa parte din recoltă nu poate fi acceptată; ea însă nu era, în opinia noastră, un abuz de drept, așa cum s-a susținut uneori[547]. Reconsiderându-se părerea, în realitate trebuie să acceptăm că fructele bunului care face obiectul coproprietății se cuvin tuturor coproprietarilor, procentual cu cotele-părți ce le aparțin, indiferent de natura fructelor și de împrejurarea dacă toți sau numai unul dintre ei a prestat munca necesară pentru producerea sau perceperea acestora. Coproprietarul care a efectuat cheltuieli și a prestat munca pentru producerea și perceperea fructelor va fi îndreptățit să pretindă despăgubiri celorlalți coproprietari, proporțional cu cotele acestora, potrivit dreptului comun; temeiul unei astfel de cereri ar putea să fie, după caz, mandatul, gestiunea de afaceri sau îmbogățirea fără justă

---

[544] Astfel, s-a statuat că, în cazul unei proprietăți indivize, proprietarii sunt presupuși că stăpânesc bunul împreună, motiv pentru care posesia lor, având un caracter echivoc, nu poate fundamenta dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune de către coindivizar; viciul echivocității posesiei poate fi însă înlăturat prin acte din care să rezulte intenția fermă a unuia dintre coindivizari de a se comporta ca proprietar exclusiv (C.S.J., s. civ., dec. nr. 5703 din 14 decembrie 2001, în Buletinul Jurisprudenței 2001, p. 83-85; a se vedea și Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1401/1985, în C.D. 1985, p. 10-11; Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1045/1982, în C.D. 1982, p. 25; Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 769/1979, în C.D. 1979, p. 37).

[545] I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 6954 din 9 decembrie 2004, în B.C. nr. 3/2005, p. 29.

[546] A se vedea Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 57/1982, în C.D. 1983, p. 41; Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 129/1983, în C.D. 1983, p. 80.

[547] În sensul unui abuz de drept din partea coproprietarului care a stat în pasivitate și totuși pretinde partea sa din fructele culese, a se vedea Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 2270/1984, în C.D. 1984, p. 48.

cauză[548]. În ce privește productele, acestea, de asemenea, vor reveni fiecărui coproprietar proporțional cu cota sa parte.

De altă parte, dispoziția materială asupra bunului comun reclamă regula unanimității[549]. Un coproprietar nu poate, fără acordul celorlalți, să execute lucrări de transformare, renovare sau orice alte lucrări de natură a schimba destinația bunului[550].

282. În legătură cu *actele juridice* care se încheie privitor la bunul comun, acestea sunt supuse regulii unanimității. Dar există unele excepții în raport de felul actelor: de conservare, de administrare sau de dispoziție juridică[551].

Astfel, regula unanimității a fost atenuată de practica judiciară în privința actelor de conservare și de administrare[552]. De pildă, actele de conservare încheiate de un singur coproprietar sunt valabile în temeiul *gestiunii de afaceri*. Tot astfel, *actele de administrare* încheiate de un singur coproprietar pot fi validate, în unele cazuri, considerându-se că între copărtași există un mandat tacit sau că sunt aplicabile regulile gestiunii de afaceri sau, după caz, ale contractului de societate.

În jurisprudență, în general, au fost admise acțiunile în revendicare formulate de către unul dintre coproprietari, dar numai dacă ceilalți au intervenit în interes propriu[553] sau dacă reclamantul a devenit proprietar exclusiv prin moștenire în timpul procesului ori dacă s-a dispus introducerea în cauză a tuturor coproprietarilor pentru a se stabili dacă sunt de acord cu revendicarea[554]. În ce ne privește, am subscris opiniei[555] potrivit căreia un coproprietar poate introduce o acțiune în revendicare cu privire la un bun indiviz,

---

[548] Fr. Deak, *Tratat de drept succesoral ...*, *op. cit.*, p. 502; D. Chirică, *Succesiuni și testamente ...*, *op. cit.*, p. 478; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 166; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 195-196.

[549] A se vedea D.M. Fruth-Oprișan, *Examen teoretic al practicii Tribunalului Suprem în materia partajului*, în R.R.D. nr. 5/1988, p. 38-47.

[550] L. Pop, *op. cit.*, p. 135; D. Lupulescu, *op. cit.*, p. 90; Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 549/1978, în C.D. 1978, p. 10.

[551] Pentru o analiză a acestei triple diviziuni, a se vedea Gh. Beleiu, *op. cit.*, p. 139; O. Ungureanu, *Drept civil. Introducere ...*, p. 103.

[552] Regula unanimității este regretabilă, căci opoziția unui singur comoștenitor va împiedica încheierea unor acte necesare exploatării bunurilor (M. Eliescu, *Curs de succesiuni*, p. 453).

[553] C.S.J., s. civ., dec. nr. 43/2003, în Buletinul Jurisprudenței 1990-2003, p. 264.

[554] I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 5440/2003, în Dreptul nr. 2/2005, p. 210.

[555] A se vedea D. Chirică, *Posibilitatea exercitării acțiunii în revendicare de către un singur coindivizar*, în Dreptul nr. 11/1998, p. 28-29; L. Pop, *op. cit.*, p. 255.

deoarece o astfel de acțiune trebuie privită ca un act de conservare care tinde să împiedice ca un bun să iasă dintr-un patrimoniu[556].

S-a mai admis acțiunea formulată de un coproprietar pentru evacuarea chiriașului care ocupă bunul comun fără titlu. De asemenea, a fost admisă acțiunea pentru înlăturarea măsurii exproprierii unui imobil exercitată numai de unul din coproprietari, cu motivarea că este un act de conservare a drepturilor comune[557].

S-a decis apoi că orice coproprietar poate să ceară remedierea degradărilor cauzate bunului comun sau despăgubiri de la autorul lor în temeiul răspunderii civile delictuale, fără a fi necesar consimțământul celorlalți coproprietari[558]. S-a mai reținut că, dacă unul dintre coproprietari face acte de administrare asupra unui imobil, acestea profită și celorlalți coproprietari[559]. Evident, este de observat că regula individualistă a unanimității în materia actelor de conservare și de administrare a bunului comun a devenit constrângătoare și, de aceea, este de așteptat ca ea să fie înlocuită cu regula majorității, unanimitatea rămânând pe mai departe pentru actele grave, de dispoziție[560].

Dar în privința *actelor de dispoziție* regula unanimității se pune cu mai multă rigoare. În adevăr, un singur copărtaș nu poate încheia acte de dispoziție fără acordul unanim al celorlalți copărtași. Așadar, un singur copărtaș nu poate înstrăina sau greva întregul bun sau o parte determinată din el decât cu riscul ca asemenea acte să nu fie valabile. Totuși, jurisprudența a decis că, dacă un copărtaș a procedat în acest fel, valabilitatea actului de dispoziție va depinde de rezultatul împărțelii (partajului); astfel, dacă prin partaj bunul sau parte din bun va fi atribuit copărtașului respectiv, prin caracterul declarativ al împărțelii, actul de dispoziție va fi valabil retroactiv; în caz contrar, adică dacă bunul înstrăinat va fi atribuit în *lotul* altui coproprietar, el va fi retroactiv desființat.

---

[556] A se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *Drept civil. Drepturile reale ...*, ed. a 3-a, 2005, p. 246; de asemenea, a se vedea hotărârea C.E.D.O. din 26 martie 2007, în extras (în P.R. nr. 4/2007, p. 189-199), care statuează, printre altele, că aplicarea cu strictețe a regulii unanimității impune reclamanților, a căror acțiune în revendicare a fost respinsă pe motivul acordului tuturor coproprietarilor, o obligație disproporționată care i-a privat de orice posibilitate clară și concretă de a solicita instanțelor să se pronunțe asupra cererilor lor de restituire a terenurilor în litigiu, afectând, de asemenea, însăși substanța dreptului lor de a avea acces la o instanță, astfel cum este garantat de art. 6 § 1 din Convenție.

[557] I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 1464/2004, în Dreptul nr. 3/2005, p. 263.

[558] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 106/1969, în R.R.D., nr. 5/1969, p. 175.

[559] Trib. Supr., col. civ., dec. nr. 884/1998, în R.R.D. nr. 1/1969, p. 152.

[560] Pentru o propunere *de lege ferenda* în acest sens, a se vedea Gh. Comăniță, *Partajul judiciar*, Ed. Lumina Lex, București, 2002, p. 30-31. Autorul, pe bună dreptate, consideră ca „regula unanimității să fie restrânsă la actele cu consecințe importante pentru bunurile indivize, cum ar fi înstrăinarea, grevarea cu un drept real, schimbarea destinației sau modificări substanțiale cu privire la bunuri" (*ibidem*).

De exemplu, coproprietarul unei cote de 2/6 vinde întreaga casă fără acordul celorlalţi doi copărtaşi (fiecare cu cota sa de 2/6). Oricare dintre coproprietari – pentru concretizarea drepturilor proprii asupra bunului înstrăinat – va putea cere ieşirea din indiviziune (partajul), iar soarta contractului de vânzare-cumpărare va atârna de rezultatul partajului. Două ipoteze sunt posibile:

– dacă bunul vândut (în exemplul dat, casa) este atribuit la partaj coproprietarului înstrăinător, contractul va fi valabil, iar dreptul cumpărătorului se va consolida retroactiv ca urmare a caracterului declarativ al partajului;

– dacă însă bunul vândut este atribuit altui coproprietar cu ocazia partajului, actul de înstrăinare va fi desfiinţat retroactiv pentru lipsa calităţii de proprietar a vânzătorului; în acest caz – după cum s-a arătat –, se vor aplica regulile de la vânzarea lucrului altuia, iar sancţiunea va fi nulitatea relativă[561]. Aceasta este opinia pe care o îmbrăţişăm.

Există însă şi alte păreri. Astfel, se susţine că trebuie să se distingă după cum cumpărătorul a ştiut sau nu, la data încheierii actului, împrejurarea că înstrăinătorul nu era proprietarul exclusiv al bunului. Dacă cumpărătorul a cunoscut calitatea de coproprietar a vânzătorului, vânzarea nu este nulă, ci supusă numai condiţiei rezolutorii, în sensul ca bunul vândut să nu cadă, cu ocazia împărţelii, în lotul altui coproprietar, ci în acela al coproprietarului vânzător. Dacă se întâmplă astfel, ca urmare a caracterului declarativ al partajului, acesta va fi considerat că a fost proprietar exclusiv în mod retroactiv, iar vânzarea va fi valabilă. În cazul în care cumpărătorul bunului comun nu cunoştea, la data încheierii actului, că coproprietarul înstrăinător are doar calitatea de coproprietar, actul respectiv ar fi lovit de nulitate relativă[562]. Aceasta pare a fi opinia dominantă actualmente[563]. Oricum însă, aşa cum s-a observat, ambele soluţii conduc la acelaşi rezultat: desfiinţarea contractului cu efect retroactiv.

Se înţelege însă că întotdeauna actul de înstrăinare încheiat de coproprietar cu privire la întregul bun poate fi ratificat de coproprietarii care nu au

---

[561] Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, Bucureşti, 1996, p. 46; C.S.J., s. civ., dec. nr. 2369/1992, în Dreptul nr. 10-11/1993, p. 112. Într-o formulare uşor contradictorie, s-a statuat: „Când vânzătorul este proprietar «pro-parte», nu se aplică regulile privitoare la vânzarea lucrului altuia, ci regulile proprii stării de indiviziune. Astfel, dacă bunul vândut este atribuit coproprietarului înstrăinător, contractul de vânzare-cumpărare devine perfect valabil prin efectul art. 786 C. civ. Dimpotrivă, dacă bunul este atribuit altui copărtaş, actul de înstrăinare va fi desfiinţat retroactiv, pentru lipsa calităţii de proprietar a vânzătorului, aplicându-se regulile care guvernează vânzarea lucrului altuia" (I.C.C.J., s. civ. şi de propr. int., dec. nr. 965 din 8 martie 2005, în Dreptul nr. 4/2006, p. 280).

[562] Trib. Supr., col. civ., dec. nr. 2257/1955, în C.D. 1955, p. 59.

[563] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 176; L. Pop, *op. cit.*, p. 137; C.S.J., s. civ., dec. nr. 1336/1992, în Dreptul nr. 2/1993, p. 71; C.S.J., s. civ., dec. nr. 2057/1993, în Dreptul nr. 9/1994, p. 84. S-a susţinut şi opinia conform căreia această înstrăinare poate fi tratată şi ca un act juridic sub condiţie suspensivă (I. Adam, *op. cit.*, p. 461).

participat la încheierea lui, urmând desocotirea lor cu coproprietarul înstrăinător.

283. De altă parte – *potrivit celei de a doua reguli* (în sensul că fiecare coproprietar este titularul exclusiv numai pentru o cotă ideală) –, oricare dintre coproprietari poate *înstrăina sau greva cota sa parte* din dreptul de proprietate asupra bunului în favoarea unui terț sau a unuia dintre copărtași. Este normal să fie așa, deoarece fiecare dintre copărtași are un drept de proprietate propriu, *exclusiv, asupra cotei sale ideale*[564].

Așadar, oricare dintre coproprietari poate înstrăina dreptul său, parțial sau total, dobânditorul substituindu-se în locul și în drepturile celui ce le-a înstrăinat. Desigur, această înstrăinare poate avea loc deopotrivă atât prin acte cu titlu oneros, cât și prin acte cu titlu gratuit, prin acte între vii sau prin acte pentru cauză de moarte[565].

284. *Obligațiile coproprietarilor.* În calitatea lor de coproprietari, aceștia au și unele obligații. Astfel, ei sunt obligați – în raport cu cota lor parte – la plata cheltuielilor și datoriilor ocazionate de întreținerea, conservarea și administrarea bunului comun; de asemenea, în sarcina lor sunt și obligațiile *propter rem* rezultate din lege.

285. *Încetarea coproprietății temporare sau obișnuite.* Așa cum am arătat, coproprietatea obișnuită este vremelnică sau temporară, ceea ce înseamnă că ea poate înceta oricând prin diverse modalități[566]. Potrivit art. 728 C. civ.: „Nimeni nu este obligat să rămână în indiviziune".

Încetarea coproprietății poate avea loc în următoarele moduri:

– în cazul în care toate cotele-părți din dreptul de proprietate sunt dobândite, prin acte juridice (vânzare-cumpărare, donație, succesiune) sau prin uzucapiune, de unul dintre copărtași sau de o terță persoană. În această situație, coproprietatea devine proprietate exclusivă;

– prin pieirea totală a bunului sau prin expropriere;

---

[564] Codul civil austriac statuează: „Dacă un bun încă indiviz aparține mai multor persoane, atunci există o proprietate comună. În raport cu întregul, coproprietarii sunt priviți ca o singură persoană, dar dacă fiecăruia dintre ei li s-au desemnat părți hotărâte, cu toate că nu sunt despărțite, fiecare coproprietar are deplina proprietate asupra părții ce-i aparține" (art. 361).

[565] D. Lupulescu, *op. cit.*, p. 91.

[566] În doctrină s-a subliniat că „legiuitorul a conceput indiviziunea ca o stare de coproprietate vremelnică și de aceea neorganizată; legiuitorul a presupus că fiecare din coproprietari se va grăbi să folosească dreptul de a cere încetarea stării de indiviziune, provocând împărțeala moștenirii. De aceea, socotind că starea de indiviziune este esențialmente provizorie, legiuitorul nu s-a obosit să o reglementeze" (M. Eliescu, *op. cit.*, p. 452).

– prin împărțeală sau partaj.

În mod obișnuit, sistarea coproprietății are loc prin partaj.

286. *Împărțeala sau partajul* este acea operație juridică prin care încetează starea de coproprietate sau de indiviziune, în sensul că bunul sau bunurile stăpânite pe cote-părți sunt împărțite materialmente între copărtași, fiecare devenind proprietar exclusiv asupra unei părți determinate sau asupra unui anume bun dintre acelea care formau obiectul coproprietății[567]. În acest fel, fiecare coproprietar devine proprietar *pro diviso*, adică proprietar exclusiv al părții materiale care i s-a atribuit din totalitatea bunului. Masa partajabilă este alcătuită din bunul aflat în coproprietate și, după caz, din fructele naturale, industriale și civile. Este însă posibil ca acțiunea prin care este cerută împărțirea fructelor comune să fie formulată printr-o acțiune separată ulterioară partajării bunului principal; și o asemenea acțiune va fi imprescriptibilă, dar numai dacă fructele naturale sau industriale vor exista încă în materialitatea lor la data intentării acțiunii. Dimpotrivă, o asemenea acțiune va fi prescriptibilă în termenul general de 3 ani din momentul culegerii fructelor, ca drept de creanță, în cazul în care este vorba despre fructe civile sau echivalentul bănesc al celor naturale sau industriale[568].

Partajul poate fi cerut de oricare dintre copărtași, de succesorii lor în drepturi precum și de creditorii personali ai unuia dintre coproprietari, pe calea acțiunii oblice[569].

287. *Sediul materiei* privind împărțeala judiciară sunt prevederile art. 728-729 C. civ. Deși aceste dispoziții se referă la succesiuni, ele sunt aplicabile și în materia coproprietății; în Codul de procedură civilă partajul este reglementat în art. 673^{1}-673^{14}.

---

[567] L. Pop, *op. cit.*, p. 138; I. Deleanu, *op. cit.*, vol. II, ed. a 2-a, p. 46. S-a mai spus: „Împărțeala sau diviziunea, pe care uneori legea o numește partaj (art. 667, art. 674 etc.), este actul care face să înceteze indiviziunea, determinând bunurile ce fiecare moștenitor sau coproprietar este presupus a avea direct încă de la defunct" (D. Alexandresco, *op. cit.*, ed. a 2-a, partea II, p. 454) sau „împărțeala este operația prin care fiecare coproprietar primește o parte determinată în locul părții nedeterminate ce el are asupra lucrurilor posedate în comun" (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 16).

[568] Fr. Deak, *Tratat de drept succesoral ...*, *op. cit.*, p. 502.

[569] *Ibidem.* D. Chirică, *Succesiuni și testamente ...*, *op. cit.*, p. 518. Potrivit art. 729 C. civ., dacă unul dintre erezi a posedat cu titlu de proprietar, *pro suo*, anume bunuri succesorale, în timpul necesar pentru împlinirea prescripției achizitive, el a dobândit proprietatea acestor bunuri prin uzucapiune, iar comoștenitorii săi nu vor mai putea cere, în privința acestora, împărțeala. Textul se aplică numai în cazuri excepționale, deoarece de obicei dovada posesiunii *pro suo* nu va putea fi făcută (M. Eliescu, *op. cit.*, p. 461).

Potrivit art. 728 C. civ., dreptul de a cere ieșirea din indiviziune este imprescriptibil[570]. Copărtașii pot suspenda prin convenție exercițiul dreptului de a cere partajul pentru o perioadă de cel mult 5 ani; dar ea poate fi reînnoită[571]. Partajul poate fi făcut prin acordul coproprietarilor (împărțeala convențională sau voluntară prevăzută de art. 730 C. civ.), dar și pe cale judecătorească (împărțeala sau partajul judiciar este reglementat de art. 728-729 C. civ., în Cartea a VI-a din Codul de procedură civilă, cu modificările aduse prin O.U.G. nr. 138/2000).

Evident, dacă între copărtași a avut loc un partaj convențional cu care toți au fost de acord, ulterior un partaj judiciar devine inadmisibil. În acest sens, s-a decis că, dacă între părți a intervenit o împărțeală voluntară, fie și verbală, cererea de partaj judiciar urmează să fie respinsă ca inadmisibilă[572].

288. *Partajul convențional* sau *voluntar* reprezintă acordul de voință al tuturor coproprietarilor pentru a înceta starea de coproprietate; el este o convenție de împărțeală, trebuind deci să îndeplinească toate condițiile de validitate ale unui act juridic. Dar, conform art. 730 alin. (1) C. civ., o asemenea convenție pentru a fi valabilă trebuie să îndeplinească următoarele două condiții: a) prezența tuturor coproprietarilor; b) toți coproprietarii (copărtașii) să aibă capacitate de exercițiu. După cum dispune art. 730 alin. (2) C. civ., dacă un coproprietar este minor sau interzis, valabilitatea partajului convențional este condiționată, sub sancțiunea nulității relative, de acordul autorității tutelare. Partajul voluntar, fiind un act consensual, se poate realiza în mod valabil în orice formă, inclusiv verbal [art. 730 alin. (1) spune „fără îndeplinirea vreunei formalități"), proba urmând să se facă în conformitate cu dreptul comun.

289. *Partajul judiciar* se va folosi atunci când nu s-a putut realiza partajul convențional sau în cazul în care el este obligatoriu. Astfel, el este, potrivit art. 747 C. civ., obligatoriu: a) dacă nu sunt prezenți personal sau prin reprezentanți toți copărtașii; b) dacă între copărtași sunt persoane fără

---

[570] Pentru caracterul imprescriptibil al partajului, a se vedea M. Nicolae, *Prescripția extinctivă ...*, *op. cit.*, p. 466-472; Gh. Comăniță, *op. cit.*, p. 21-30.

[571] Nu îmbrățișăm propunerea exprimată în sensul de a consacra dreptul instanțelor de judecată de a prelungi starea de indiviziune la cererea unuia sau altuia din coindivizari (Gh. Comăniță, *op. cit.*, p. 30); această prelungire ar putea fi adoptată, dar numai dacă coindivizarul care vrea să iasă din indiviziune ar primi imediat de la ceilalți partea sa în natură sau valorică.

[572] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 202/1982, în R.R.D. nr. 1/1983, p. 66.

capacitate de exercițiu sau cu capacitate de exercițiu restrânsă și condițiile ocrotirii lor nu au fost îndeplinite[573].

Partajul judiciar se realizează prin următoarele *modalități*:

1) prin *partajarea în natură* a bunului sau bunurilor. Ori de câte ori este posibil partajul în natură, instanța este obligată a recurge la această modalitate; ea este cea mai echitabilă, deoarece asigură egalitatea în drepturi a copărtașilor[574]. Atribuirea în natură presupune formarea, de către judecător, de loturi egale cu numărul copărtașilor; desigur, se pot forma mai multe loturi dintr-un singur bun, dacă acesta este partajabil. Articolul 741 alin. (1) C. civ. dispune că la formarea și compunerea loturilor trebuie să se dea în fiecare parte, pe cât se poate, aceeași cantitate de mobile, imobile, de drepturi reale sau creanțe de aceeași natură sau valoare;

2) prin *atribuirea bunului* comun în proprietatea exclusivă a unuia dintre copărtași. Această modalitate derivată se face întotdeauna când bunul comun nu poate fi comod partajabil în natură (când, de pildă, el este indivizibil) sau ar cauza o scădere importantă a valorii acestuia ori i-ar modifica în mod păgubitor destinația economică (art. 673^{10} C. proc. civ.). În această situație, bunul va fi atribuit provizoriu unuia dintre copărtași, cu obligarea acestuia de a plăti celorlalți contravaloarea cotelor lor (echivalent bănesc, *sultă*)[575]. Atribuirea bunului unuia dintre coproprietari nu se poate face decât cu acordul acestuia. Atribuirea bunului se va face având în vedere unele împrejurări, cum ar fi: mărimea cotelor copărtașilor, natura bunului, domiciliul și ocupația copărtașilor, faptul că unii dintre coproprietari au făcut construcții sau îmbunătățiri cu acordul celorlalți coproprietari (art. 673^{9} C. proc. civ.) ori durata folosirii bunului de către copărtași, posibilitatea lor de a dobândi un alt bun etc.[576] Evaluarea bunului în vederea atribuirii lui unuia dintre copărtași se poate face prin acordul copărtașilor. Dacă aceștia nu se înțeleg în acest sens, evaluarea va fi făcută de instanța judecătorească, de obicei prin efectuarea unei expertize;

3) prin *vânzarea bunului* și împărțirea echivalentului bănesc. Această modalitate de partajare se realizează atunci când bunul comun nepartajabil în natură nu este dorit de nici unul dintre copărtași ori, deși a fost atribuit provizoriu, nu s-au depus în termenul stabilit sumele cuvenite celorlalți coproprie-

---

[573] Pentru instanța competentă, sesizarea instanței, participarea la judecată și etapele partajului, a se vedea, pe larg, I. Deleanu, *op. cit.*, vol. II, ed. a 2-a, p. 461-470.

[574] Pentru partaj, pe larg, a se vedea I. Leș, *Codul de procedură civilă. Comentariu pe articole*, ed. a 2-a, Ed. All Beck, București, 2005, p. 1326-1351.

[575] Deoarece proprietatea forestieră nu poate fi divizată sub limita de 1 ha [art. 34 alin. (2) C. silvic], în cazul unei succesiuni cu mai mulți moștenitori, terenul se va atribui în favoarea unuia sau unora din ei, la nivelul minim prevăzut în lege și cu plata unor sulte corespunzătoare.

[576] C.S.J., s. civ., dec. nr. 2509/1993, în Dreptul nr. 8/1994, p. 88 și urm; D.M. Fruth-Oprișan, *op. cit.*, p. 42 și urm.

tari. Într-o atare situație, instanța de judecată va dispune vânzarea lui, stabilind totodată dacă vânzarea se va face de părți prin bună învoială ori prin licitație publică. Prețul obținut se va distribui proporțional copărtașilor. Dacă partajul nu se poate realiza în nici una dintre modalitățile prevăzute de lege, instanța va hotărî închiderea dosarului.

290. *Efectele partajului.* Trebuie reținut că împărțeala are caracter declarativ de drepturi, și nu translativ de drepturi (art. 786 C. civ.); din caracterul declarativ decurge consecința că fiecare copărtaș este considerat proprietar exclusiv în mod retroactiv, adică din momentul în care s-a născut coproprietatea[577]. Așadar, prin împărțeală nu se realizează un transfer de drepturi, ea nu reprezintă o înstrăinare, ci numai o individualizare a drepturilor indivize[578].

Legislația în vigoare nu condiționează partajarea imobilelor de autorizarea unui organ de stat; excepție, cazul împărțelii în natură a construcțiilor în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, când autorizația este necesară în cazul în care sistarea coproprietății reclamă executarea unor lucrări.

Anterior, respectiv până în 1987, sistarea stării de coproprietate asupra imobilelor (construcții și teren) se făcea numai în baza autorizației eliberate de organele administrative.

De altă parte, în consens cu unii autori, credem că actul de partaj nu trebuie supus formalităților de carte funciară, concluzie care se desprinde din dispozițiile art. 21 și art. 28 din Legea nr. 7/1996[579]. Dar dacă coproprietarul căruia i s-a atribuit bunul dorește să-l înstrăineze, desigur, el va trebui să își înscrie în prealabil dreptul său în cartea funciară.

Practică judiciară

1. În principiu, în orice acțiune, instanța este obligată să verifice calitatea părților, ținând seama de raportul de drept dedus judecății. În cadrul acțiunii în revendicare a unui bun imobil aflat în indiviziune care are drept scop recunoașterea dreptului de proprietate și readucerea bunului în patrimoniul celor îndreptățiți, coproprietarul, având numai un drept limitat exprimat într-o cotă-parte nedeterminată în materialitatea lui, nu va putea revendica proprietatea

---

[577] În realitate, art. 786 C. civ. consacră o *ficțiune* (pe larg, I. Deleanu, *Ficțiunile juridice – conotații și încercare de sinteză*, în P.R., Supliment, 2004, p. 18-36); Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 697/1977, în C.D. 1977, p. 34; Trib. Supr., s. civ., dec. civ. nr. 384/1989, în Dreptul nr. 3/1990, p. 67.

[578] Pe larg despre caracterul declarativ al partajului, a se vedea D. Chirică, *op. cit.*, p. 528-537.

[579] V. Stoica, *Coproprietatea obișnuită în lumina dispozițiilor legale actuale și a celor din Proiectul Codului civil*, în Dreptul nr. 5/2005, p. 60; D. Chirică, *op. cit.*, p. 537.

decât împreună cu toți ceilalți coproprietari, iar nu singur (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 295/1993, în Dreptul nr. 7/1994, p. 85*).

2. În virtutea principiului unanimității, coindivizarul nu poate să facă acte de dispoziție cu privire la întregul bun comun sau la o porțiune determinată material din acel bun fără consimțământul celorlalți coindivizari, precum și nici acte de administrare sau acte materiale de schimbare a destinației ori a modului de folosință a bunului, ci numai acte de conservare. Coindivizarul care se abate de la această regulă și cauzează în orice mod o pagubă celorlalți este ținut să o repare în temeiul art. 998-999 C. civ. (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1404/1972, în I.G. Mihuță, Repertoriu ... 1969-1975, p. 92*).

3. Oricare dintre coproprietari poate, în virtutea dreptului său propriu, să ceară remedierea degradărilor aduse bunului comun, desființarea lucrărilor noi sau despăgubiri, fără a avea nevoie de consimțământul celorlalți coproprietari sau de o împărțeală a bunului, în cazul în care paguba s-a produs printr-o faptă ilicită (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 106 din 25 ianuarie 1969, în I.G. Mihuță, Repertoriu ... 1969-1975, p. 93*).

4. Proprietatea comună este acea modalitate a dreptului de proprietate care se caracterizează prin aceea că dreptul aparține concomitent asupra aceluiași bun sau asupra aceleiași mase de bunuri mai multor titulari. Ei exercită tot concomitent atributele conferite de dreptul de proprietate asupra bunului sau bunurilor care formează obiectul dreptului lor. Acțiunea în revendicare nu poate fi introdusă de unul din coproprietari, întrucât ea are ca obiect recunoașterea dreptului de proprietate și readucerea bunului în patrimoniul celui care îl revendică, și nu doar recunoașterea dreptului asupra unei cote ideale din bun (*C.A. București, s. a III-a civ., dec. nr. 37/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, op. cit., p. 191*).

5. Coproprietarul unui imobil, neavând un drept exclusiv de proprietate, nu poate face acte de dispoziție și nici chiar acte de administrație, cum ar fi închirierea imobilului, fără concursul tuturor coproprietarilor. Totuși, coproprietarul care a devenit proprietar exclusiv al imobilului fost în indiviziune trebuie să respecte actele de locație chiar nevalabile încheiate de un alt coproprietar, căci el, fiind succesorul cu titlu particular al acestuia, este ținut să garanteze pe locatar, iar nu să-l evingă (*Cas. I, dec. nr. 70 din 28 ianuarie 1946, în P.R. nr. 1/2001, partea a V-a, speța nr. 1, p. 179, cu un comentariu de Al. Cerban*).

6. Nu poate fi primită acțiunea introdusă de un coproprietar având ca obiect recunoașterea dreptului de proprietate asupra unei cote-părți determinate dintr-un imobil trecut în proprietatea statului, întrucât, pe de o parte, nu este proprietarul exclusiv al bunului revendicat, iar, pe de altă parte, dreptul de proprietate al fiecărui coindivizar poartă asupra unei cote-părți din bun care

este ideală și abstractă (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 1274 din 12 aprilie 2000, în Juridica nr. 3/2001, p. 134*).

7. În raporturile patrimoniale dintre concubini sunt aplicabile dispozițiile din dreptul comun care reglementează coproprietatea în indiviziune, în măsura în care este dovedită existența unei atare coproprietăți, cum este aceea a construcției ridicate de comun acord de către concubini prin contribuțiile lor comune prestate cu intenția de a deveni coproprietari asupra ei (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 830 din 7 aprilie 1972, în I.G. Mihuță, Repertoriu ... 1969-1975, p. 97*).

b) *Coproprietatea forțată și perpetuă*[580]

291. *Noțiune și definiție*. Dacă proprietatea comună pe cote-părți temporară constituie regula în materie de proprietate comună, excepția o constituie coproprietatea forțată și perpetuă[581]. Ea este o coproprietate *forțată*, deoarece există și se menține indiferent de voința coproprietarilor (se impune peste voința coproprietarilor) și este *perpetuă*, deoarece scopul bunurilor care îi alcătuiesc obiectul este permanent.

Obiectul coproprietății forțate și perpetue poartă asupra unor bunuri imobile care prin natura lor nu pot fi împărțite, sunt accesorii și pot fi folosite în mod permanent de doi sau mai mulți proprietari; purtând asupra unor bunuri accesorii, coproprietatea forțată și perpetuă este destinată utilizării bunului principal. De aceea, această coproprietate urmează soarta juridică a bunului principal: *accesorium sequitur principale*. De aici rezultă și concluzia că nu poate fi înstrăinată decât odată cu bunul principal[582]. Proprietatea bunului principal poate fi exclusivă, pe cote-părți (adică proprietate comună temporară) sau în devălmășie.

292. *Drepturile și obligațiile coproprietarilor*. Acest gen de coproprietate conferă titularilor drepturi mai largi decât coproprietatea obișnuită temporară, dar, cum s-a spus, această libertate nu este fără limite, căci altfel coproprietatea

---

[580] Pentru unele detalii, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 176-185; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 201-107.

[581] S-a afirmat totuși că „dacă coproprietatea ordinară ni se înfățișează ca o stare anormală și provizorie care dintr-un moment în altul trebuie să înceteze, coproprietatea forțată și perpetuă îmbracă un aspect definitiv și normal" (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 360).

[582] Se pare că teoria generală a coproprietății forțate și perpetue s-a elaborat având la bază art. 592 și urm. C. civ. (art. 655 C. civ. francez) referitor la zidul comun, care este tratat în materia servituților. De aceea, doctrina a analizat uneori acest fel de coproprietate ca *servitute reciprocă*. S-a observat însă că coproprietatea presupune o egalitate între cele două imobile, egalitate care este în antiteză cu noțiunile de fond dominat și fond dominant din materia servituților. S-a mai spus că atât coproprietatea forțată și perpetuă, cât și servituțile se prezintă ca o organizare concretă a raporturilor de vecinătate între imobile, mai degrabă decât o modalitate abstractă a dreptului de proprietate (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 145).

ar trebui să se confunde cu proprietatea. În adevăr, fiecare coproprietar poate utiliza bunul aflat în coproprietate forțată fără consimțământul celorlalți, dar cu respectarea următoarelor limite:

– prin folosință să nu aducă atingere dreptului egal și reciproc al celorlalți coproprietari[583], adică de a nu se folosi de bun astfel încât ceilalți să fie privați de dreptul lor de folosință;

– folosința trebuie exercitată numai pentru utilizarea bunului principal pentru care a fost afectat bunul accesoriu.

În privința obligațiilor, un coproprietar nu poate face acte de dispoziție prin care să înstrăineze bunul aflat în coproprietate forțată. Dar un coproprietar poate înstrăina oricând bunul său principal, fără consimțământul celorlalți, ceea ce automat atrage și înstrăinarea dreptului de proprietate pe cote-părți asupra bunului accesoriu; de exemplu, înstrăinarea unui apartament care presupune implicit și „înstrăinarea" părților comune.

De asemenea, un coproprietar nu poate cere ieșirea din indiviziune a bunului comun, deoarece coproprietatea forțată având caracter perpetuu, el nu-i poate pune capăt printr-o cerere de ieșire din indiviziune[584]. Apoi, coproprietarii sunt îndatorați de a participa la toate cheltuielile de întreținere și conservare, proporțional cu cota-parte pe care fiecare o are[585]. Un astfel de coproprietar nu se poate elibera de aceste sarcini decât abandonând dreptul său în favoarea celorlalți coproprietari.

293. *Cazurile de coproprietate forțată.* Doctrina a reținut următoarele cazuri de coproprietate forțată:

5. – coproprietatea lucrurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine;

1 o – coproprietatea despărțiturilor dintre două imobile (zidul, șanțul și gardul);

2. – coproprietatea asupra părților și dotărilor comune din clădirile cu mai multe apartamente de locuit sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință aparținând unor proprietari diferiți;

6. – coproprietatea forțată asupra bunurilor care au aparținut composesoratelor, obștilor de moșneni sau de răzeși sau altor forme asimilate acestora, prin reconstituirea dreptului de proprietate;

4 – coproprietatea asupra unor bunuri considerate de familie (hârtii de familie, tablouri de familie, cavouri și alte lucrări funerare).

3. = proprietatea periodică

[583] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 734/1989, în Dreptul nr. 3/1990, p. 62.
[584] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 361.
[585] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 247/1988, în C.D. 1988, p. 14.

294. *Coproprietatea lucrurilor comune.* Acest caz de coproprietate comună pe cote-părți forțată și perpetuă se referă la coproprietate lucrurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine, cum sunt: potecile, drumurile, fântânile și izvoarele. Pentru ca acestea să constituie obiect de proprietate pe cote-părți aparținând proprietarilor imobilelor respective, ele trebuie să fie situate chiar pe linia despărțitoare a proprietăților. Dacă ele nu se află situate astfel, ci pe unul din cele două fonduri și sunt folosite și pentru utilizarea celuilalt fond, vom fi în prezența unui drept de servitute. De precizat că această coproprietate este creația doctrinei și jurisprudenței, ea nefiind reglementată de lege.

Există, așa cum s-a subliniat în doctrină, deosebiri de regim juridic între acest fel de coproprietate și servitute. În adevăr, dacă servitutea se poate stinge prin neîntrebuințare timp de 30 de ani (art. 639 C. civ.), coproprietatea forțată, dimpotrivă, este imprescriptibilă, deoarece ea urmează soarta bunului principal, adică proprietăților exclusive cărora le servește ca accesoriu. Apoi, pe când proprietarul fondului asupra căruia apasă o servitute poate oferi proprietarului celuilalt fond un alt loc dacă servitutea a devenit prea împovărătoare sau pentru că îl împiedică de a face unele reparații folositoare (art. 634 C. civ.), coproprietarului nu-i este recunoscut un asemenea drept[586].

295. *Coproprietatea despărțiturilor dintre două fonduri.* Despărțiturile comune nu reprezintă decât o aplicare particulară a noțiunii de coproprietate forțată și perpetuă. Este un ansamblu de drepturi și sarcini. Prin despărțitură comună se înțelege zidul comun (art. 590-601 C. civ.)[587], șanțul comun (art. 602-605 C. civ.) și gardul comun (art. 606-609 C. civ.). În ceea ce privește aceste despărțituri comune, principiul este că proprietatea lor aparține proprietarilor celor două fonduri pe cote-părți egale. Este însă necesar, așa cum vom vedea, ca aceste despărțituri să se afle chiar pe linia de hotar care desparte cele două fonduri.

După cum s-a subliniat în literatura juridică, dovada coproprietății privind despărțiturile comune se poate face în trei modalități[588]:

– prin înscris sau titlu în care se constată dobândirea coproprietății forțate prin act juridic;

– prin invocarea uzucapiunii asupra despărțiturii comune;

– prin prezumții legale relative.

---

[586] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 363.

[587] M. Eliescu, savantul, spunea că testul aptitudinilor de civilist este capacitatea de a te pasiona de problema zidului despărțitor.

[588] C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 189; I. Dogaru, S. Cercel, *op. cit.*, p. 155.

1. Zidul comun

296. Îngrădirile pot fi privative (exclusive) sau în coproprietate (comune). *Îngrădirea privativă* este cea care aparține în întregime proprietarului imobilului împrejmuit, deoarece el a edificat-o pe cheltuiala sa exclusivă și pentru că proprietarii imobilelor vecine nu au cerut să-i dobândească proprietatea. *Îngrădirea comună* este cea care, ridicată la limita extremă a celor două fonduri, este coproprietatea celor doi proprietari vecini, fie că de la origini a fost edificată astfel, fie că, mai întâi privativă (exclusivă), cel care a construit-o a cedat apoi coproprietatea proprietarului vecin. Deosebit de șanțurile și gardurile comune, zidurile dau loc unor dificultăți aparte[589].

Astăzi, nimeni nu mai susține teza veche conform căreia zidul este presupus tăiat în două pe grosimea sa de o linie ideală și fiecare dintre cei doi vecini ar fi proprietarul exclusiv al jumătății situate pe partea sa și asupra terenului său; opinia generală este că ambii proprietari au drepturi asupra zidului[590]. Este însă tot atât de adevărat că fiecare folosește zidul de pe partea sa ca și cum ar fi numai al lui și nu poate folosi zidul de pe partea vecinului. Tot așa, opinia potrivit căreia despărțitura comună ar fi o servitute (după cum o tratează Codul civil) nu mai este împărtășită, deși există elemente de asemănare; în această concepție, s-a spus chiar că servitutea s-ar întâlni la originea despărțiturilor comune; adică obligația de a ceda despărțitura comună vecinului ar fi o servitute legală care grevează proprietatea zidului despărțitor.

Justificarea acestei coproprietăți forțate și perpetue constă în aceea că legiuitorul a urmărit să evite cheltuielile inutile cu efectuarea a două semne despărțitoare și, totodată, economisirea de teren[591].

---

[589] S-a spus: „Zidul este garant al independenței" (Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 8). Totuși, adesea, zidul și împrejmuirile în general au fost considerate că provin dintr-un spirit individualist, egoist.

Sistemul roman presupunea ca fiecare dintre cele două case vecine să aibă zidul său cu un spațiu strâmt între ele. Existența unui zid despărțitor, comun amândurora, este considerată imposibilă. Două case nu pot avea un zid comun, deoarece în acest caz incinta sacră a zeilor casnici ar fi dispărut. La Roma, legea fixează spațiul liber ce trebuie întotdeauna să despartă cele două case la o lățime de două picioare jumătate; acest spațiu este consacrat zeului incintei (F. de Coulange, *op. cit.*, p. 99). Această limitare a dreptului de proprietate se numea *ambitus*, spre deosebire de *confinium*, care era un spațiu între culturile a doi proprietari pentru a întoarce plugul.

[590] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 367.

[591] În acest sens, s-a arătat că art. 661 C. civ. francez (art. 598 C. civ. român) consacră un veritabil drept de expropriere pentru cauză de utilitate privată, dar în care interesul general își găsește justificarea prin economia de teren, de materiale, de mână de lucru (Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 562).

297. *Dobândirea despărțiturilor comune.* În general, coproprietatea despărțiturilor comune își are izvorul într-o convenție sau într-un act unilateral. Astfel, prin *convenție* cei doi proprietari vecini convin să construiască zidul pe cheltuială comună de o parte și de alta a liniei despărțitoare; sau, tot prin convenție, zidul care a fost construit numai de unul dintre proprietari, prin înțelegere, cedează celuilalt prin vânzare sau donație coproprietatea. De altă parte, prin *act unilateral*, dobândirea are loc când unul dintre vecini impune celuilalt transformarea unui zid proprietate exclusivă în zid comun cu plata unui preț (jumătate din valoarea zidului și jumătate din valoarea locului pe care s-a clădit zidul)[592]; prețul va fi acela din ziua achiziționării construcției, cu deducerea unui amortisment pentru eventuala sa deteriorare.

298. *Drepturile coproprietarilor.* Fiecare dintre ei se poate servi de zid ca și cum i-ar aparține numai lui, cu condiția ca această folosință să fie în conformitate cu destinația de zid comun. Această destinație este dublă: mai întâi, el *îngrădește* fondurile, de unde interdicția de a deschide în zid fereastră sau deschizătură (art. 611 C. civ.); apoi, constituie un *suport*, de unde dreptul de a sprijini pe zid construcții (art. 599 C. civ.)[593] sau de a înfige grinzi (art. 594 C. civ.) ori de a-l înălța (art. 597 C. civ.). Aceste drepturi nu pot fi exercitate întotdeauna unilateral, deoarece actele mai grave necesită consimțământul prealabil al celuilalt coproprietar (de exemplu, pentru alăturarea sau sprijinirea unei construcții) sau, la refuzul său, intervenția instanței și a experților (art. 599 C. civ.).

Potrivit art. 595 C. civ., fiecare coproprietar are dreptul de a înălța zidul comun peste înălțimea sa inițială, cheltuielile ocazionate cu această operațiune fiind în sarcina exclusivă a celui care o face; de asemenea, lui îi incumbă cheltuielile necesare cu întreținerea părții înălțate (aici intră și cheltuielile necesare cu întărirea zidului din cauza înălțării lui)[594]. În cazul în care zidul comun

---

[592] Demolombe spunea că, dacă nu ar exista cesiunea forțată a zidului comun, ar fi construite două ziduri și ar fi pierdută o parte din terenul dintre cele două parcele; de altă parte, arăta că numai malițiozitatea și „toana" vecinului ar putea explica dorința lui de a păstra caracterul privativ al zidului (*idem, Cours de Code Napoleon*, 4e éd., 1870, t. IX, nr. 352, în A. Debet, *op. cit.*, p. 729).

[593] În practică s-a statuat că, în cazul în care imobilul se sprijină pe o latură de proprietatea reclamantei, iar pe altă latură de un alt imobil, fiind ridicați doar doi pereți și prin aceasta a creat prejudicii ca urmare a lipsei de întreținere, pot fi aplicate dispozițiile art. 1002 C. civ., potrivit cu care proprietarul unui edificiu este responsabil și, deci, această construcție poate fi demolată. În speță, există o răspundere obiectivă, nefiind nevoie de existența culpei proprietarului (I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 5636/2005, în Jurisprudența 2005, p. 324-325).

[594] S-a subliniat că, întrucât spezele de întreținere a zidului cresc prin faptul înălțării și al adausului de greutate, creșterea cheltuielilor îl privește exclusiv pe proprietarul care a

nu este destul de solid pentru a putea suporta adausul în înălțime, coproprietarul care vrea să facă această lucrare trebuie să dărâme vechiul zid și să construiască din temelie unul nou, mai solid; potrivit art. 596 C. civ., acest adaus în grosime trebuie să fie făcut pe locul său, iar cheltuielile sunt în sarcina sa exclusivă.

299. *Obligațiile coproprietarilor.* Întreținerea zidului comun va fi pe cheltuiala comună. În acest sens, art. 592 C. civ. spune: „Reparațiunea și reclădirea zidului comun sunt în sarcina tuturor devălmașilor și în proporție cu dreptul fiecăruia". Aceasta este o obligație *propter rem* de la care coproprietarii nu se vor putea sustrage decât abandonând dreptul lor asupra zidului (art. 593 C. civ.) sau chiar numai asupra unei porțiuni din zid care trebuie reparată; abandonul îi va fi însă interzis atunci când, pe partea sa, zidul susține o construcție. Un al doilea caz de abandon interzis este acela în care cheltuielile de reparație nu au o cauză naturală, ci au fost pricinuite prin fapta culpabilă a proprietarului însuși. Trebuie, totuși, analizat de la caz la caz dacă abandonarea zidului nu s-a făcut pentru a evita cheltuielile de reparație, situație care va putea fi analizată ca un abuz de drept.

300. *Proba în materie de despărțituri comune.* În ce privește dovada în materie de despărțituri comune, Codul civil a stabilit o ierarhie a probelor legale; astfel: titlul, prescripția, semnele de necomunitate și prezumțiile de comunitate.

300a. *Titlul.* El constituie o dovadă peremptorie fie a comunității (coproprietății), fie a necomunității zidului, dacă el emană de la cei doi proprietari în litigiu sau de la un autor care le este comun. Dacă însă titlul emană numai de la unul dintre ei, el nu poate avea decât valoarea unei prezumții relative.

300b. *Prescripția.* În cazul în care timp de 30 de ani cei doi vecini s-au comportat ca și coproprietari ai zidului (au contribuit în comun la întreținerea lui, s-au folosit de el etc.), zidul este considerat comun. Dimpotrivă, dacă numai unul dintre ei a făcut acte de posesie, zidul va fi considerat că-i aparține exclusiv. Actele trebuie să fie caracterizate; bunăoară, dacă unul dintre vecini a tencuit zidul, numai prin aceasta el nu-l va face al său.

300c. *Prezumțiile de comunitate și prezumțiile de necomunitate (semne).* Așa cum s-a arătat în doctrină, prezumțiile pot să ia fie o formă afirmativă (când legea ia în considerare anumite fapte prin care se confirmă copro-

înălțat zidul, astfel că el va datora o indemnizație vecinului pentru mărirea sarcinilor proporțional cu înălțimea (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 25).

prietatea zidului despărțitor), fie o formă negativă (când legea ia în considerare împrejurări care răstoarnă prezumțiile precedente).

Trebuie subliniat că legiuitorul cere ca zidul (șanțul, gardul) să se afle pe însăși linia care desparte cele două proprietăți sau cel mult la limita extremă a uneia dintre acestea; adică între linia de separare a proprietăților și semnul despărțitor (zid, șanț, gard) să nu mai rămână spațiu liber. Altminteri, prezumțiile nu se vor aplica; bunăoară, dacă zidul se află numai pe una dintre proprietăți, el va fi proprietatea aceluia pe fondul căruia se află.

Potrivit art. 590 C. civ.: „În orașe și la țară, orice zid care servește de despărțire, între clădiri, sau între curte și grădină, și între ograde la țară, se socotește comun dacă nu există titlu sau semn care ar proba contrariul". Se instituie astfel o prezumție relativă care nu funcționează decât în lipsa unui titlu sau a unui semn care să o răstoarne. Așadar, legiuitorul a presupus, în mod firesc, că zidul a fost construit de ambii proprietari pe cheltuiala lor[595]. Pe marginea acestei prezumții trebuie făcute unele precizări. Astfel:

– ea nu se aplică zidului care desparte o proprietate clădită de alta neclădită, textul statuând: „orice zid care servește de despărțire între clădiri (...)"; așa fiind, prezumția va fi aceea că zidul aparține exclusiv aceluia dintre vecini ale cărui construcții le susține. În funcționarea acestei prezumții, trebuie examinat dacă cei doi vecini aveau un interes egal să ridice un zid. Bunăoară, în general, zidurile de susținere sunt prezumate că aparțin exclusiv proprietarului construcției susținute;

– prezumția nu se aplică nici în cazul în care numai un fond este îngrădit, deoarece în acest caz zidul va fi considerat că aparține proprietarului terenului îngrădit;

– prezumția este înlăturată și în cazul în care s-ar demonstra că una dintre cele două construcții a fost construită înaintea celeilalte; aceasta, pentru că, în momentul în care zidul a fost ridicat, el nu prezenta interes decât pentru unul dintre cei doi proprietari;

– prezumția poate fi înlăturată și în situația în care pe zid sunt prevăzute ieșituri destinate să suporte grinzile unei construcții viitoare.

După cum am arătat, prezumția stabilită de art. 590 C. civ. este o prezumție relativă; deci ea poate fi răsturnată prin alte prezumții. Astfel, art. 591 C. civ. stabilește că: „Este semn de *necomunitate* când culmea zidului este dreaptă și perpendiculară despre peretele de o parte, iar despre cealaltă parte înfățișează un plan înclinat; în acest caz, zidul se presupune că aparține exclu-

[595] Articolul 653 C. civ. francez stabilește că, în cazul în care un zid este comun la două clădiri, dintre care una este mai înaltă decât cealaltă, zidul este comun numai până la înălțimea clădirii celei mai joase. Legiuitorul român a suprimat acest text, dar doctrina a considerat că această soluție trebuie aplicată și la noi (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 22).

siv proprietarului despre care există planul înclinat" (s.n.); se observă că proprietarul zidului va fi acela pe fondul căruia se va scurge apa de ploaie.

301. Dar, deosebit de aceste două prezumții prevăzute de art. 590 și art. 591 C. civ., legiuitorul, având în vedere avantajele care decurg din coproprietatea despărțiturilor, i-a dat dreptul vecinului proprietar să-l constrângă pe vecinul său de a-i ceda dreptul de comunitate asupra zidului despărțitor; această *cesiune forțată* a coproprietății zidului se face însă cu o indemnizare egală cu jumătate din valoarea terenului și jumătate din cheltuielile ocazionate de ridicarea zidului; această facultate, care de fapt este un drept potestativ, este imprescriptibilă. În adevăr, potrivit art. 598 C. civ., orice vecin al unui zid poate să-l facă comun în parte sau tot plătind proprietarului zidului jumătate din valoarea sa și jumătatea din valoarea locului pe care este clădit zidul, iar art. 597 C. civ. statuează că vecinul care nu a contribuit la înălțarea zidului poate câștiga dreptul de comunitate plătind cheltuiala pe jumătate, precum și prețul pe jumătate al locului ce s-a întrebuințat pentru îngroșarea zidului[596].

În orice caz, trebuie subliniat că opțiunea proprietarului de a obliga pe vecin să cedeze dreptul de comunitate asupra semnului despărțitor se aplică numai *zidului despărțitor* (nu și șanțului sau gardului). Mai trebuie subliniat că, dacă zidul a fost construit în apropierea liniei despărțitoare a celor două fonduri, art. 598 C. civ. nu-și va găsi aplicație; este posibil ca proprietarul zidului în acest fel să fi urmărit a evita ca vecinul să invoce favoarea acestui text de lege.

Menționăm că cesiunea forțată a coproprietății despărțiturilor comune are o natură mixtă, care include o vânzare și o „expropriere privată". În plus, dobânditorul despărțiturilor comune se angajează pentru viitor să întrețină zidul cu cheltuieli comune. Deoarece cedentul nu este liber să nu cedeze, el nu va fi ținut de garanția viciilor ascunse. Ipoteza prevăzută de art. 598 C. civ. este o *coproprietate de la origine (din naștere)*, deoarece constructorul are încă de la început o creanță împotriva vecinului său în scopul de a-l obliga să participe la cheltuieli.

302. Simetric cesiunii forțate. în practică poate să aibă loc o *achiziție forțată* a despărțiturii comune; această operațiune nu este prevăzută în Codul civil. De pildă, atunci când vecinul a sprijinit, fără drept, construcții pe zidul proprietatea exclusivă a celuilalt vecin, acesta din urmă poate cere justiției să se pună capăt acestei uzurpări (desigur, dacă nu s-a împlinit prescripția de 30 de ani). În această situație, pentru a evita demolarea, vecinul se vede obligat să dobândească coproprietatea. Adesea, proprietarul zidului privativ va cere o despăgubire pentru prejudiciul suportat, iar această indemnizație poate să fie

[596] Pentru detalii, G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 373-374; V. Stoica, *op. cit.*, p. 262-263.

egală cu prețul coproprietății. Așadar, lucrarea realizată pe zid ar conține o ofertă tacită de a dobândi coproprietatea, iar contractul de cesiune se leagă pe cererea de indemnizație a proprietarului[597]. Dar, în absența unei oferte a vecinului, proprietarul constructor nu-i poate impune acestuia dobândirea coproprietății. Desigur, înainte de începerea lucrărilor, el poate să-i ceară să participe la cheltuielile îngrădirii comune și să-l oblige la aceasta în caz de refuz; însă nu poate, după aceea, să-l asocieze forțat la ceea ce el a întreprins din proprie inițiativă.

Vom mai menționa că, în cazul în care zidul aparține domeniului public, el nu se va supune regimului coproprietății despărțiturilor comune pe motivul inalienabilității sale; dar invers este posibil, adică domeniul public poate dobândi coproprietatea asupra unui zid comun.

2. Șanțul comun

303. Conform art. 602 C. civ., „Toate șanțurile între două proprietăți se socotesc comune de nu va fi titlu sau semn contrar". S-a subliniat că această prezumție rezultată din art. 602 C. civ. este mai generală decât aceea privind zidurile, deoarece șanțul se presupune comun oricare ar fi natura fondurilor pe care le desparte, fie ele clădite sau neclădite, îngrădite sau neîngrădite și chiar dacă ele sunt simple câmpuri[598]. Această prezumție de comunitate prevăzută de textul reprodus poate fi răsturnată prin proba contrară (titlu, uzucapiune sau semne de necomunitate). Prin semn de necomunitate se înțelege situația când pământul este înălțat sau aruncat numai de o parte a șanțului (art. 603 C. civ.). În astfel de situații, se presupune că șanțul aparține exclusiv proprietarului imobilului unde a fost aruncat sau înălțat pământul. Prin „pământ aruncat" se înțelege numai pământul rezultat din săparea, adâncirea sau curățarea șanțului. Doctrina este de părere că pot exista și alte semne de necomunitate decât cele fixate de art. 603 C. civ.[599] Coproprietarii sunt obligați să suporte cheltuielile necesare întreținerii șanțului.

3. Gardul comun

304. Acesta constituie un alt caz de coproprietate forțată și perpetuă asupra unei despărțituri comune[600]. Articolul 606 C. civ. stabilește că „Orice

---

[597] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 245.

[598] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 23.

[599] *Ibidem.*

[600] Gardurile, în etnologia românească, pe lângă rolul lor practic de delimitare a proprietății, reprezintă și un mijloc de protecție a spațiului spiritual din jurul locuinței. Poarta, ca loc de acces al binelui, dar și al răului, este protejată cu stâlpi și uluci cu siluete antropomorfe sau cu motive apotropaice; gardurile erau din piatră, lemn, nuiele, mărăcini,

gard ce desparte două proprietăți se socotește comun afară numai dacă una din două proprietăți va fi îngrădită sau de nu va fi titlu sau posesiune îndestulătoare care să constate din contra". Această regulă se aplică deopotrivă gardurilor uscate, cât și gardurilor vii. Arborii care se găsesc în gardul comun sunt prezumați a fi comuni până la proba contrară; fructele revin coproprietarilor în părți egale, la fel lemnul rezultat din tăierea arborilor[601]. Prezumția de comunitate pentru garduri nu există decât dacă ambele fonduri sunt îngrădite sau ambele neîngrădite pe restul porțiunii[602]. Prezumția de comunitate, ca și cea de necomunitate, poate fi răsturnată prin titluri contrarii sau prin uzucapiune.

În multe zone este obiceiul ca proprietarul să construiască gardul sau zidul din partea dreaptă, considerând că privitorul este cu fața spre proprietate. În acest caz, stâlpii gardului se amplasează în interiorul proprietății celui ce are sarcina construirii gardului.

c) Coproprietatea forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente ori spații cu altă destinație.

1. Preliminarii. Sediul materiei

305. Deși Codul nostru civil nu consacră nici un articol acestui fel de coproprietate forțată și perpetuă, ea reprezintă astăzi regimul juridic aplicabil celui mai mare număr de locuințe și unor numeroase localuri comerciale sau profesionale. Această tehnică, care la 1864 era de neluat în seamă de către legiuitor, a devenit astăzi cea mai practicată.

Odată cu avântul urbanizării[603], s-a impus necesitatea de a se organiza raporturile între diferiții proprietari ai aceluiași imobil, iar legiuitorul nostru a intervenit prima oară în acest domeniu prin Legea din 3 mai 1927 pentru încurajarea construirii de locuințe[604]. Ea a fost preluată prin Legea nr. 9/1968 și

---

garduri zidite, împletite din nuiele (P. Popoiu, *Etnologie românească și universală*, Ed. Oscar Print, București, 2003, p. 72-73).

[601] Prin derogare de la principiul indiviziunii gardurilor, legea dă fiecărui proprietar dreptul de a cere ca arborii să fie tăiați; așadar, comunitatea arborilor nu este silită și perpetuă. Această regulă se aplică numai arborilor care fac parte din gardul comun, deoarece numai aceștia se află în indiviziune; cei izolați aflați pe hotarul dintre două fonduri neîngrădite aparțin *pro divisio* proprietarilor vecini, fiecare posedând din arbore partea care este pe fondul său (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 23-24).

[602] *Ibidem.*

[603] A se vedea A. Ionașcu, *La propriété des étages et des appartements en droit roumain*; V. Longhin, *Proprietatea pe etaje sau apartamente*, București, 1933, citate de G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 363.

[604] La începutul secolului al XIX-lea, în Europa occidentală coproprietatea pe apartamente nu mai era o raritate. De cele mai multe ori, asemenea imobile erau proprietatea unei singure persoane care închiria etajele unor locatari. Fiind totuși o practică regională parti-

înlocuită prin Legea nr. 4/1973 privind reglementarea fondului locativ și a raporturilor dintre proprietari și chiriași.

Actualmente, actul normativ cu aplicație generală în materie este Legea nr. 114/1996, Legea locuinței, cu modificările ulterioare[605]. De asemenea, dispoziții privitoare la coproprietatea forțată asupra utilităților și dotărilor comune din imobilele cu mai multe apartamente găsim în Decretul-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație (art. 14); art. 10 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice.

Cadrul legislativ actual al acestei coproprietăți îl constituie Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari[606] și Normele metodologice de aplicare a acestei legi[607]. În Proiectul noului Cod civil, coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente aparținând unor proprietari diferiți este reglementată în art. 504-515.

În continuare, vom analiza acest tip de coproprietate forțată și perpetuă prin prisma acestor ultime reglementări.

---

cular, redactorii Codului civil francez nu i-au acordat o atenție deosebită, consacrându-i un singur articol (664; el nu a fost preluat de legiuitorul român) care se mulțumește doar să repartizeze sarcinile privind reparațiile și reconstrucțiile. Inițial – potrivit Codului civil de la 1804 –, unitatea de bază a coproprietății imobiliare a fost *etajul*, care era privit ca un singur bun; apoi, prin Legea din 28 iun. 1938, unitatea de bază a devenit *apartamentul*, iar prin Legea nr. 65-557 din 1965, *lotul*, care se compune din părți privative și dintr-o cotă-parte a părților comune. Despre dreptul francez în materie, unii autori nu sunt deloc entuziasmați. S-a spus că „făcută din piese izolate și din bucăți împrăștiate, această coproprietate abundă în dificultăți, întrebări fără răspuns, labirinturi și capcane (...). Numeroase coproprietăți trăiesc într-o ilegalitate constantă sau intermitentă. Legea este ignorată. Contenciosul înflorește în proporții pe care nici indisciplina franceză, nici lipsa de spirit civic, nici necunoașterea legii, nici chiar incertitudinile și ezitările jurisprudențiale nu sunt suficiente pentru a-l explica" (Ch. Atias, *La copropriété immobilière*, Dalloz, coll. Connaissance du droit, 1995, p. 2); pentru coproprietatea imobiliară împărțită pe etaje sau pe apartamente în dreptul francez, a se vedea P. Voirin, G. Goubeaux, *op. cit.*, p. 265-268.

[605] În acest sens, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, ed. a 2-a, p. 178; E. Chelaru, *op. cit.*, ed. a 2-a, p. 203.

[606] M. Of. nr. 490 din 23 iulie 2007.

[607] Potrivit art. 69 din Legea nr. 114/1996 (abrogat de art. 61 din Legea 230/2007), proprietarii din clădirile cu mai multe locuințe proprietate privată sau mixte se constituie în asociații de proprietari, în conformitate cu Regulamentul-cadru al asociației de proprietari. Acest regulament care făcea parte integrantă din lege a fost modificat și completat prin O.G. nr. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și a fost abrogat prin Legea nr. 230/2007. Mai trebuie să precizăm și H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari (M. Of. nr. 43 din 18 ianuarie 2008).

2. Obiectul şi structura coproprietăţii

306. În temeiul art. 1 din Legea nr. 230/2007, „prezenta lege reglementează aspectele juridice, economice şi tehnice cu privire la înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiei de proprietari, precum şi modul de administrare şi exploatare a *clădirilor de locuinţe aflate în proprietatea a cel puţin trei persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, inclusiv în cazul celor care au în structura lor şi spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţe*" (s.n.). Aşadar, în primul rând, obiectul global al acestei coproprietăţi este constituit din *clădiri*, această lege neavând vocaţia de a se aplica terenurilor neconstruite încă, chiar dacă respectivele terenuri sunt destinate construirii unor locuinţe sau spaţii cu altă destinaţie. De asemenea, imobilul care se va construi nu este nici el *ab initio* supus acestui regim, aşa încât cheltuielile ocazionate cu construcţia nu pot fi calificate ca sarcini ale coproprietăţii. În ipoteza în care coproprietarii unui teren construiesc pe cheltuiala comună imobilul, regimul acestei coproprietăţi forţate intră în aplicare după terminarea, în regim de indiviziune obişnuită, a lucrărilor de construcţie. De altă parte, această coproprietate forţată se referă numai la acele clădiri în care există mai multe apartamente de locuit sau spaţii cu altă destinaţie. Bineînţeles, clădirile care conţin numai spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă nu vor cădea sub incidenţa acestei legi, chiar dacă părţile comune formează obiectul unei coproprietăţi forţate. Totuşi, considerăm că regulile specifice coproprietăţii forţate asupra părţilor comune din aceste clădiri vor putea fi aplicate prin analogie[608]. În sfârşit, pentru ca această lege să aibă incidenţă, apartamentele sau spaţiile trebuie să aparţină unor proprietari diferiţi.

Imobilul considerat în întregul său face obiectul unei distincţii între anumite părţi individuale şi altele care sunt comune.

Pentru a evita conflictele între proprietari şi a înlătura dificultatea unei bune administrări a intereselor comune, legiuitorul a prescris o serie de măsuri. Astfel a apărut noţiunea de condominiu[609] şi asociaţia de proprietari.

307. *Condominiul* este definit în art. 3 lit. a) din lege în următorii termeni: „clădire-bloc de locuinţe-condominiu – proprietatea imobiliară formată din proprietăţi individuale, definite apartamente sau spaţii cu altă destinaţie decât aceea de locuinţe, şi proprietatea comună indiviză. Poate fi

---

[608] De altfel, această concluzie rezultă şi din prevederile art. 504 din Proiectul noului Cod civil: „Dacă într-o clădire există spaţii cu destinaţie de locuinţă sau cu altă destinaţie având proprietari diferiţi, fiecare dintre aceştia are un drept de coproprietate forţată şi perpetuă asupra părţilor din clădire care, fiind destinate întrebuinţării spaţiilor, nu pot fi folosite decât în comun".

[609] *Condominiu* derivă etimologic din latinescul *condominium*, care în dreptul roman însemna coproprietate.

definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună". Așadar, condominiul presupune că nu se pot separa părțile comune de spațiile locative, proprietăți individuale.

308. Conform art. 3 lit. b), *proprietate individuală* în sensul prezentei legi are semnificația de „apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-o clădire, destinată locuirii sau altei activități, care împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună constituie o unitate de proprietate imobiliară (...)". În schimb, *proprietatea comună* reprezintă „toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință".

Lectura acestor texte ne-ar putea face să credem că proprietarul ar avea un drept de proprietate asupra părții individuale și un drept de folosință asupra părților comune. Nu este deloc așa: în adevăr, art. 3 lit. a) precitat statuează că părțile comune sunt *proprietate* comună indiviză. Prin urmare, se impun niște precizări: coproprietarii sunt proprietari exclusivi ai unor bunuri a căror existență depinde de alte bunuri care aparțin tuturor. Părțile individuale, obiect al unei proprietăți exclusive, sunt delimitate și chiar concretizate de părțile comune asupra cărora poartă o proprietate indiviză[610]. În adevăr, material-mente, nu ar rămâne nimic din apartament sau spațiul cu altă destinație dacă ar dispărea, de exemplu, zidurile de susținere ale construcției. Astfel, s-ar părea că acestea ar forma bunul principal. Însă, psihologic și juridic, nu se judecă astfel. În drept, cota-parte indiviză din părțile comune este tratată ca fiind accesoriul părților individuale. Apare, deci, că din punctul de vedere al relațiilor dintre proprietari și imobil se stabilește o relație originală al cărui obiect este com-pozit: este vorba despre o relație de proprietate al cărui obiect îl reprezintă unitatea de proprietate imobiliară, adică proprietatea individuală împreună cu cota-parte indiviză; legătura dintre părțile individuale și părțile indivize este absolută. Unitatea acestui complex este fundamentală; aceste elemente sunt indispensabile și de nedisociat, cel puțin în patrimoniul coproprietarului[611]. În

[610] Sintagma de „proprietate individuală" a fost criticată, pe bună dreptate, în doctri-na noastră, propunându-se *de lege ferenda* să se utilizeze în locul ei sintagma de „bun principal" (V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 138). Cu privire la termenul de *„indiviz"*, același autor a remarcat că acesta este utilizat pentru a sublinia caracterul forțat al acestei proprietăți (*ibidem*).

[611] În Legea franceză nr. 65-557 din 10 iul. 1965, care organizează acest tip de coproprietate, este subliniată cu mai mare claritate această unitate. În termenii art. 1 alin. (1) din această lege: „prezenta lege guvernează orice imobil construit sau grup de imobile construite a căror proprietate este repartizată, între mai multe persoane, prin *loturi cuprin-zând fiecare o parte privativă și o cotă-parte din părțile comune*" (s.n.), în Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 471.

consecință, partea individuală și cota-parte indiviză din părțile comune nu pot fi separate, așa încât, dacă proprietarul apartamentului își înstrăinează drepturile sale, obiectul acestei vânzări este această unitate, acest tot, și nu, de exemplu, partea individuală izolat. Însă, așa cum s-a subliniat, nu există un drept de proprietate asupra construcției în ansamblul ei, ci mai multe drepturi de proprietate asupra proprietăților individuale la care se adaugă un drept de proprietate comună pe cote-părți asupra părților comune[612].

309. Referitor la părțile comune dintr-un condominiu, accesorii ale părților individuale, mai trebuie să facem unele observații. Acestea nu se confundă cu părțile comune care sunt afectate utilizării a două sau mai multor clădiri diferite. Instanțele noastre au apreciat că în aceste cazuri este vorba despre o coproprietate forțată și perpetuă asemănătoare altor situații de coproprietate forțată, cum ar fi zidul comun, gardul și șanțul comun[613]. De altă parte, părțile comune ale condominiului nu trebuie confundate cu părțile comune care revin numai proprietarului vecin. În primul caz, proprietari ai părților comune sunt toți proprietarii din condominiu, pe când în cazul secund (de pildă, zidul care desparte două apartamente vecine care nu este zid de rezistență), titularii coproprietății sunt numai proprietarii vecini.

310. În sfârșit, o ultimă remarcă privește numărul proprietarilor cerut de lege pentru a se constitui un condominiu. Dacă în O.G. nr. 85/2001 și în Regulamentul-cadru al asociației de proprietari care constituia Anexa 2 din Legea nr. 114/1996 (abrogate, așa cum am văzut) nu se făcea nici o mențiune cu privire la numărul obligatoriu de coproprietari, Legea nr. 230/2007 precizează în mod expres că acesta trebuie să fie de cel puțin *trei* persoane fizice sau juridice, de drept public sau de drept privat. Așadar, pentru a se aplica acest regim al coproprietății, limita inferioară privind numărul coproprietarilor este de trei. În schimb, nu există nici o limită superioară a numărului acestora. Se poate trage concluzia că, dacă numărul proprietarilor este de doi, se vor aplica regulile coproprietății obișnuite.

3. Natura juridică a coproprietății

În privința naturii juridice a acestui fel de coproprietate, se confruntă două mari teorii: teoria dualistă și teoria unitară.

---

[612] V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 139.

[613] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 450/1974, în C.D. 1974, p. 58-60. În doctrina noastră s-a făcut o propunere *de lege ferenda* cu care suntem de acord, în sensul că acest caz de coproprietate forțată ar trebui recunoscut ca atare, iar regulile aplicabile ar trebui să fie stabilite fie în mod autonom, fie prin trimitere la regulile care guvernează despărțiturile comune (V. Stoica, *op.* și *loc. cit.*).

311. *Teoria dualistă.* Această doctrină, dezvoltată în Franța după votarea Legii din 28 iunie 1938, se sprijină pe distincția dintre părțile comune și părțile private și vede în acest tip de coproprietate o juxtapunere a unei proprietăți pure și simple asupra părților private și a unei indiviziuni asupra părților comune[614]. Acestea din urmă, a căror afectare folosinței comune exclude partajul, formează o indiviziune forțată. Fiecare proprietar este deci învestit cu o dublă calitate: de proprietar exclusiv al spațiilor sale private, care constituie obiectul principal al dreptului său, și de coproprietar indiviz al părților comune, care joacă rolul de accesoriu. Această viziune dualistă se pare că este îmbrățișată și de legiuitorul nostru. Ea răspunde reprezentării pe care și-o face coproprietarul despre propriile drepturi pe care le percepe ca fiind de aceeași natură cu cele ale proprietarului unei case individuale, sub rezerva anumitor constrângeri suplimentare legate de existența părților comune. Această concepție este reținută și în legislațiile Belgiei și Italiei[615].

312. *Teoria unitară.* Analizei dualiste i se opune teza unitară; ea reproșează tezei dualiste nerealismul. Distincția dintre părțile private și părțile comune și preponderența dată primelor se lovește de constatarea că enumerarea părților comune, obiecte ale proprietății indivize, absoarbe cvasi-integralitatea elementelor constitutive ale imobilului (teren, fundații, ziduri exterioare, scări, ascensoare, instalații etc.), de așa manieră încât nu mai subzistă, pentru părțile private, obiecte ale aproprierii individuale, decât „un cub de aer", un spațiu, a cărui așezare materială se reduce la câțiva pereți despărțitori, echipamente și căptușeli interioare. A considera elementele comune ca accesorii ale proprietății individuale ar fi o vedere doar a imaginației[616].

În această viziune unitară a coproprietății, imobilul este în integralitatea lui obiectul unei proprietăți colective, fiecare coproprietar neavând decât un drept exclusiv de a se folosi și a dispune de lotul său. Coproprietatea nu ar fi altceva decât o indiviziune derogatorie de la dreptul comun în aceea că ea exclude partajul și este dotată cu o organizare specifică. Aceasta este abordarea coproprietății aleasă de țările de inspirație germanică: Germania, Elveția, Austria, Țările de Jos[617].

---

[614] Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 480.

[615] În Codul civil italian, acest tip de coproprietate este reglementat în Cartea a III-a, *„Della proprieta"*, Tilul VII, *„Della comunione" – „Del condominio negli edifici"*, art. 1117-1139; a se vedea *Codice civile e leggi collegate ..., op. cit.*, p. 223-227.

[616] Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 481.

[617] În dreptul elvețian, proprietatea pe etaje este o coproprietate asupra unui imobil, organizată „de maniera că fiecare coproprietar are un drept exclusiv de a folosi și a amenaja interior părți determinate ale unei construcții" [art. 712 a alin. (1) C. civ.]. Articolul 712a - 712t C. civ. elvețian, care reglementează proprietatea pe etaje, au fost introduse și au modificat Cartea a IV-a a Codului prin Legea federală din 19 decembrie 1963, intrată în vigoare la 1

313. *Aprecieri.* Teza unitară a acestui tip de coproprietate se bazează pe o constatare care nu poate fi negată. Ea este însă contrară dreptului nostru pozitiv. Legea nr. 230/2007 dispune, în art. 3 lit. b) *in fine*, că „(...) dreptul de proprietate asupra unei proprietăți individuale dintr-un condominiu trebuie considerat în același mod ca și dreptul de proprietate asupra altor imobile". De altă parte, art. 3 lit. a) vorbește despre „proprietate comună indiviză" . Dreptul pozitiv este caracterizat de această preeminență a proprietății individuale, prin opoziție la indispensabilele accesorii comune. Convingerea că ești titularul unui drept individual de proprietate a fost unul din factorii care au adus succesul acestei coproprietăți. Totuși, această îndepărtare de realitatea fizică, de o parte, și percepția subiectivă a situației, de alta, stau la baza dificultăților funcționării acestei coproprietăți și a numeroaselor contencioase pe care le suscită. Probabil că de aceea există o sporire a atribuțiilor asociațiilor de proprietari în detrimentul prerogativelor individuale; însă ierarhia fundamentală între proprietatea individuală și proprietatea comună nu se pune în discuție.

4. Asociația de proprietari. Înființare

314. Înființarea asociației de proprietari nu este o obligație, însă „(...) datorită stării de indiviziune forțată, proprietarii au obligația să ia măsuri cu privire la drepturile și obligațiile comune ce le revin tuturor asupra proprietății comune. În acest scop, proprietarii se pot asocia în asociații de proprietari cu personalitate juridică" (art. 2 din Legea nr. 230/2007). Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților acestora, după caz [art. 4 alin. (2)].

Asociația de proprietari este definită de art. 3 lit. g) ca fiind „formă de asociere autonomă și nonprofit a majorității proprietarilor dintr-un condominiu"[618].

---

ianuarie 1965. De aici înainte, dreptul proprietarului de etaj se prezintă ca un drept de coproprietate *sui generis* care comportă două elemente legate indisolubil: a) un drept de coproprietate care poartă asupra imobilului în întregime și b) un drept exclusiv de folosință și de administrare asupra unor părți determinate ale imobilului. Dreptul exclusiv al proprietarului de etaj nu este nici un drept de proprietate care ar purta asupra imobilului, nici chiar un drept de servitute de uz și de folosință care s-ar greva pe o parte de coproprietate. Acest drept exclusiv nu este decât un atribut atașat părții de coproprietate atunci când coproprietatea este organizată în proprietate pe etaje. Proprietatea pe etaje se distinge de coproprietate prin faptul că ea este dotată cu o organizare mai puternică (art. 712 g – 712 t); în special comunitatea formată de proprietarii de etaje beneficiază, conform art. 712 l, de o anumită autonomie juridică (pentru detalii privind constituirea, stingerea și efectele coproprietății și ale proprietății pe etaje, a se vedea P.H. Steinauer, *op. cit.*, p. 391-476).

[618] Corespunzător asociației de proprietari, în Franța funcționează *sindicatul coproprietarilor*, organism colectiv care are personalitate civilă și care este însărcinat cu conser-

Scopul în vederea căruia este înființată asociația de proprietari este administrarea și gestionarea proprietății comune, care, pe lângă drepturi, impune obligații pentru toți proprietarii [art. 4 alin. (1)].

Asociația de proprietari se înființează prin acordul scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul proprietarilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din cadrul unei clădiri [art. 5 alin. (1)][619].

---

varea imobilului, cu apărarea sa și cu administrarea părților comune. *Sindicul de coproprietate* în dreptul coproprietății imobilelor pe apartamente este mandatarul sindicatului coproprietarilor, însărcinat să execute deciziile acestuia, să-l reprezinte în toate actele civile și, în general, să administreze imobilul (*Lexique des termes juridiques ...*, p. 505-506).

Articolul 7 din Legea din 28 iunie 1938 stabilește principiul: „În toate cazurile de coproprietate a unui imobil împărțit pe etaje sau apartamente și în absența unui regulament care să prevadă o organizare contrară, diferiții proprietari sunt grupați obligatoriu și de plin drept într-un sindicat care reprezintă legal colectivitatea". Legea din 10 iulie 1965 menține acest principiu și îl impune: „Colectivitatea coproprietarilor este constituită într-un sindicat care are personalitate civilă" și care „are ca obiect conservarea imobilului și administrarea părților comune" (art. 14); a se vedea, pentru detalii, Ch. Atias, *op. cit.* p. 21.

[619] În Franța, sindicatul coproprietarilor este o grupare obligatorie; așadar, fiecare coproprietar este membru al sindicatului și poate participa la adunarea generală.

În art. 3 alin. (1) teza I din Decretul nr. 387/1977 pentru aprobarea Statutului privind organizarea și funcționarea asociației locatarilor, se prevedea că locatarii sau proprietarii dintr-o clădire cu mai multe apartamente erau de drept membri ai asociației. Această dispoziție a făcut obiectul unei excepții de neconstituționalitate tocmai pe motivul acestei obligativități de asociere. Curtea Constituțională a statuat că textul menționat nu încălca dispozițiile constituționale referitoare la libertatea de asociere, întrucât situația reglementată nu intra în sfera de aplicare a acestui principiu constituțional (M. Of. nr. 85 din 24 februarie 2000). În sprijinul acestei decizii a fost indicată cauza *Le Compte, van Leuven et De Meyere c. Belgique* din jurisprudența C.E.D.O., care pune în discuție *libertatea de a nu te asocia*. În speță, reclamanții – medici – au invocat faptul că obligația impusă de legea națională de a se înscrie în Ordinul Național al Medicilor este de natură să încalce dreptul lor la liberă asociere (art. 11 din Convenția europeană a drepturilor omului). Curtea a constatat că Ordinul belgian al medicilor este o instituție de drept public și că acest ordin nu poate fi privit ca o „asociație" în sensul art. 11 din Convenție (în același sens, a se vedea și cauza *Chassagnou et autres c. France*, referitoare la o asociație de vânătoare; *Bota c. Roumanie*, privitoare la obligativitatea de a fi membru al Uniunii avocaților din România, în C. Bîrsan, *Convenția europeană a drepturilor omului ...*, p. 809-820).

Aceste soluții pun în discuție limitele în care o asociație creată pe temeiul legii care regrupează de drept anumite categorii de persoane este sau nu un subiect de drept public. Așadar, asociația de proprietari ar putea fi considerată o asociație în sensul art. 11 din Convenție? Este de drept public sau de drept privat? Considerăm că această asociație, care are într-adevăr o figură originală, cu greu poate fi considerată de drept public, cât timp ea se înființează pentru organizarea exercitării atributelor dreptului de proprietate privată în coproprietatea forțată; mai mult, dacă ar fi de drept public, legea ar dispune obligativitatea înscrierii în această asociație. Însă este adevărat că această asociație se întemeiază și pe un interes public, acest fapt fiind subliniat și de obligațiile legale care sunt impuse consiliilor locale în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari (art. 52-55 din Legea nr. 230/2007); pentru soluția potrivit căreia asociația de proprietari este de drept public și că nu este o

Așadar, înscrierea proprietarilor în asociația de proprietari nu este o obligație, ci o facultate. Articolul 6 stabilește actele necesare pentru dobândirea personalității juridice de către asociația de proprietari: cererea pentru dobândirea acesteia, statutul[620], acordul de asociere și procesul-verbal al adunării generale de constituire, care se depun la organul financiar local în a cărui rază teritorială se află clădirea.

Starea descriptivă a condominiului este cuprinsă în acordul de asociere, adică în „actul care consfințește decizia proprietarului de a se asocia" [art. 3 lit. h)]. Acest acord de asociere trebuie:

– să individualizeze proprietatea individuală conform actului de proprietate [art. 6 alin. (3) lit. a)];

– să individualizeze proprietarii [art. 6 alin. (3) lit. b)];

– să descrie imobilul care cuprinde: descrierea clădirii, structura clădirii, numărul de etaje, numărul de apartamente, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent clădirii [art. 6 alin. (3) lit. c)];

– să enumere și să descrie părțile aflate în proprietate comună [art. 6 alin. (3) lit. d)];

– cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună [art. 6 alin. (3) lit. e)].

Pe marginea acestui articol, se impun unele precizări. Articolul 6 alin. (3) lit. c) folosește sintagma de „descrierea proprietății"; or, termenul de proprietate este imprecis, pentru că, așa cum am văzut, nu există un drept de proprietate asupra clădirii în ansamblul ei; considerăm mai potrivită expresia de „descriere a imobilului".

De altă parte, părțile aflate în proprietate comună nu sunt precizate în lege, însă sunt enumerate indirect, reglementându-se cheltuielile pe cota-parte indiviză, în art. 44 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007: subsolul, conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, încălzire, energie electrică, casa scării, podul, spălătoria, uscătoria, terasa, ascensorul, interfonul, centrala termică proprie, crematoriul, tubulatura de eva-

---

asociație în sensul art. 11 din Convenția europeană a drepturilor omului, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 146.

[620] Statutul asociației de proprietari cuprinde precizări cu privire la denumirea, forma juridică, sediul, durata de funcționare, scopul și obiectul de activitate al asociației de proprietari; mijloacele materiale și bănești de care poate dispune asociația; structura veniturilor și a cheltuielilor; membrii asociației de proprietari și obligațiile acestora; structura organizatorică, modul de funcționare, managementul asociației de proprietari; repartizarea cheltuielilor asociației de proprietari; condiții în care se dizolvă asociația; dispoziții finale, modalitatea de rezolvare a litigiilor, relațiile contractuale, penalizările, cazurile de urgență în care se permite accesul în apartamentul sau în spațiul său al unui delegat al asociației [art. 6 alin. (6) din H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007].

cuare a deșeurilor menajere, structura de rezistență, fațadele, acoperișul și altele asemenea, conform înțelegerii din acordul de asociere. Observăm că enumerarea părților care fac obiectul proprietății comune are un caracter supletiv și nelimitativ[621]. Mai precizăm că părțile comune, fiind obiectul unei proprietăți indivize între ansamblul proprietarilor, chiar dacă sunt utilizate de către toți coproprietarii sau numai de către unii dintre ei, nu pot face obiectul unei aproprieri individuale.

În sfârșit, individualizarea cotelor-părți ce revin fiecărui proprietar din proprietatea comună se face prin raportare la părțile individuale; ea va fi egală cu raportul procentual dintre suprafața utilă a proprietății individuale, respectiv apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale[622]. Părțile individuale ale unui imobil în coproprietate forțată putând fi inegale ca dimensiune, este de la sine înțeles că și unitățile de proprietate pot fi inegale.

---

[621] Articolul 505 din Proiectul noului Cod civil stabilește că: „Sunt considerate părți comune, în măsura în care prin lege sau prin act juridic nu se prevede altfel:

a) terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia; pentru excedent, proprietarii sunt titularii unei coproprietăți obișnuite;

b) fundația, curtea interioară, structura de rezistență, acoperișul, terasele, coșurile de fum, scările și casa scărilor, holurile, pivnițele și subsolurile, rezervoarele de apă, centralele termice proprii și ascensoarele;

c) canalele pluviale, paratrăznetele, antenele colective, instalațiile de telefon, instalațiile electrice, conductele de apă, de încălzire și de gaze, până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate exclusivă, precum și alte asemenea părți;

d) alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună".

Legea franceză din 1965 instituie, ca un criteriu al distincției dintre părțile privative și părțile comune, folosința exclusivă sau colectivă. Astfel, art. 2 alin. (1) dispune că sunt privative părțile din clădire și din terenurile rezervate uzului exclusiv al unui coproprietar determinat. Aceste părți sunt proprietatea sa exclusivă; art. 9 adaugă că el dispune de ea, o întrebuințează și o folosește în mod liber. În termenii art. 3, sunt comune părțile afectate uzului sau utilității tuturor coproprietarilor sau mai multora dintre ei. Aceste părți sunt obiectul unei proprietăți indivize (art. 4), dar fiecare le folosește liber „sub condiția de a nu aduce atingere nici drepturilor celorlalți coproprietari, nici destinației imobilului" (art. 9). Enumerarea părților comune este conținută în art. 3 din lege și se raportează, pe de o parte, la părțile materiale ale imobilului și, de altă parte, la drepturile accesorii părților comune (pentru detalii, a se vedea Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 484-490).

[622] În cazul în care suma cotelor-părți indivize din actele de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință din clădirea/blocul care constituie condominiul, nu este egală cu 100, comitetul executiv al asociației de proprietari solicită întocmirea unei noi documentații cadastrale, prin punerea la dispoziție a cărții tehnice a imobilului și cu respectarea prevederilor în vigoare cu privire la autorizarea, calitatea și siguranța construcțiilor [art. 46 alin. (2) din Normele metodologice].

318. *Limitele dreptului de uz și folosință.* Cu toate că legea nu prevede expres, aceste restrângeri rezultă în primul rând din respectarea obligațiilor de vecinătate. Proprietarul nu scapă aplicării dreptului comun care guvernează relațiile de vecinătate. Dimpotrivă, din proximitatea strânsă a apartamentelor sau localurilor, dreptul de a folosi proprietatea individuală este mai limitată ca cea care se admite în raporturile dintre proprietarii unor fonduri vecine. Sancțiunile care sunt atrase de uzul excesiv, care provoacă tulburări anormale de vecinătate, sunt cele de drept comun. În acest sens, cu valoare de principiu, legea dispune că, în cazul în care în clădirile de locuințe unul dintre proprietari sau chiriași împiedică, cu bună știință și sub orice formă, folosirea normală a clădirii de locuit, creând prejudicii celorlalți proprietari ori chiriași, după caz, proprietarii sau reprezentantul legal al acestora pot solicita instanței să hotărască măsurile pentru folosirea normală a clădirii, precum și plata daunelor (art. 18)[623].

O altă limitare a folosinței proprietății individuale o reprezintă schimbarea destinației locuințelor, care nu poate fi făcută decât cu avizul comitetului executiv și cu acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării (art. 42)[624]. În ce privește prima condiție, legiuitorul a avut în vedere faptul că, pe de o parte, nu este o obligativitate ca proprietarii să fie membrii ai asociației de proprietari și, de altă parte, hotărârea adunării generale se ia cu majoritatea membrilor prezenți; așadar, condiția hotărârii adunării generale nu era suficientă; mai mult, ea nu era semnificativă și nu îi proteja în nici un fel pe ceilalți proprietari de locuințe. De aceea, față de vechea reglementare, acestei condiții i-a luat locul cea a avizului comitetului executiv. Însă a doua condiție, acordul proprietarilor direct afectați, era cu adevărat necesară pentru protejarea normalei folosințe a proprietăților individuale. În plus față de vechea reglementare, se adaugă vecinătatea pe plan vertical și pe plan orizontal. Așadar, legea nu a impus expres regula unanimității acordului proprietarilor, însă în fapt sfera celor al căror acord trebuie cerut în astfel de situații s-a lărgit considerabil.

Exercitarea atributului folosinței este limitată și cu privire la executarea lucrărilor de interes colectiv, sens în care art. 15 statuează că proprietarul este obligat, cu un preaviz de 5 zile, să accepte accesul în apartamentul său sau în spațiul său al unui delegat al asociației, atunci când este necesar să se inspecteze, să se repare ori să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la

---

[623] Pentru abuzul de drept și inconvenientele anormale de vecinătate, a se vedea *supra*, nr. 184-197.

[624] Articolul 11 din O.G. nr. 85/2001 condiționa schimbarea destinației locuinței de aprobarea schimbării prin hotărârea adunării generale a asociației de proprietari și cu acordul proprietarilor direct afectați; pentru oportunitatea acestei duble condiții, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 143.

care se poate avea acces numai din respectivul apartament sau spațiu; în cazuri de urgență, accesul se poate face și fără preaviz[625].

319. *Obligațiile proprietarilor.* Obligațiile care incumbă proprietarului părților individuale sunt acelea ale oricărui proprietar imobiliar. În plus, Legea nr. 230/2007 prevede, în art. 14, că „proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună, pe propria cheltuială. Nici un proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu".

b) *Proprietatea comună*

320. *Drepturile coproprietarului.* Părțile comune ale condominiului sunt obiectul unei proprietăți indivize. Deci, așa cum am văzut, nu se pune problema să facă obiectul unor acte de dispoziție separat de proprietatea individuală. Însă folosința acestor părți comune este împărțită; de aceea, concurentă. Așadar, coproprietarii au dreptul să folosească părțile comune de construcții și instalații ale condominiului conform destinației pentru care au fost construite. Apoi, folosința părților comune poate să se concretizeze și în culegerea fructelor de către asociația de proprietari. În acest sens, art. 39 din Legea nr. 230/2007 dispune că: „Proprietatea comună poate fi utilizată de către terți, persoane fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, numai cu acordul majorității proprietarilor membri ai asociației și ai proprietarilor direct afectați de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosință sau de concesiune"[626]. O altă prevedere importantă, care reprezintă și o restricție a utilizării proprietății comune, nu numai de către coproprietari, este ilustrată de art. 41, conform căruia „modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale clădirii, cum ar fi: ancorarea de reclame pe pereți, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea, se vor putea face numai pe baza deciziei comitetului executiv, cu acordul proprietarilor direct afectați și, după caz, pe baza unui proiect tehnic întocmit

[625] Articolul 512 din Proiectul Codului civil reglementează situația în termeni asemănători: „Coproprietarii sunt obligați să permită accesul în spațiile deținute în proprietate exclusivă pentru efectuarea lucrărilor necesare conservării clădirii și întreținerii părților comune. În această situație, pentru prejudiciile cauzate, ei vor fi despăgubiți de către asociația de proprietari sau, după caz, de proprietarul care a solicitat efectuarea lucrărilor".

[626] Articolul 11 alin. (1) din O.G. nr. 85/2001 stabilea că închirierea sau folosirea de către persoanele fizice sau juridice a spațiilor aflate în proprietate comună a proprietarilor se va face numai prin contract de închiriere sau de folosință, pe baza hotărârii adunării generale a proprietarilor, cu acordul proprietarilor direct afectați. Această dispoziție a făcut obiectul unei excepții de neconstituționalitate, însă Curtea Constituțională, prin decizia nr. 455 din 20 septembrie 2005, a respins-o (în P.R. nr. 5/2001, Partea I, p. 219-220).

de instituții de specialitate, verificat de un expert autorizat, precum și cu autorizația pentru executarea de lucrări, eliberate în condițiile legii".

Evident, asemenea reglementări au ca scop asigurarea unei normale conviețuiri între membrii asociației de proprietari. Deoarece legea cere *in terminis* „acordul proprietarilor direct afectați de vecinătate", în cazul închirierii, folosirii sau concesiunii unor spații ori al modificărilor construcției și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale clădirii, un eventual refuz al unuia dintre cei interesați va putea fi cenzurat de instanța de judecată; totuși, credem că în majoritatea cazurilor un atare refuz nu poate îmbrăca forma unui abuz de drept.

O altă *limită* a folosinței dreptului coproprietarilor este aceea care rezultă din dispozițiile art. 11 alin. (2): „proprietarul nu poate schimba aspectul sau destinația proprietății comune fără a obține mai întâi acceptul din partea asociației de proprietari". De asemenea, art. 14 *in fine* stabilește că nici un proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu.

Calitatea de coproprietar dă dreptul la folosința părților comune, însă nici un coproprietar nu poate să-și atribuie uzul exclusiv al unei părți comune; mai mult, „dacă proprietarul unui apartament ori spațiu sau oricare persoană care acționează în numele său provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament ori spațiu, respectivul proprietar sau respectiva persoană are obligația de a repara stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații" (art. 17).

321. *Obligațiile coproprietarilor.* Principala obligație a coproprietarilor este aceea de a contribui la cheltuielile asociației de proprietari. Legea nr. 230/2007 dă următorul sens acestor cheltuieli: „cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, reparația ori întreținerea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale" [art. 3 lit. i)]; lit. j) a aceluiași articol precizează înțelesul expresiei de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari: „suma corespunzătoare din cheltuielile asociației, pe care fiecare proprietar este obligat să o plătească lunar". Așadar, plata acestor cheltuieli este obligatorie pentru toți proprietarii condominiului, independent de apartenența sau nu la asociația de proprietari.

Asociația de proprietari, prin comitetul executiv, va pregăti și va prezenta proprietarilor în adunarea generală un buget anual de venituri și cheltuieli, suficient pentru a acoperi cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv fondurile necesare organizării și funcționării acesteia [art. 45 alin. (2)]. Proprietarii membrii ai asociației de proprietari au obligația să aprobe și un fond de reparații anual necesar pentru repararea și îmbunătățirea proprietății comune

care se alimentează în avans, în tranșe lunare, prevăzute în lista de plată a cheltuielilor asociației de proprietari [alin. (3) al aceluiași articol]. Apoi, art. 46 stabilește că „Toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari, inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari".

Cheltuielile asociației de proprietari, așa cum sunt ele prevăzute de lege, sunt următoarele: cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale; cheltuieli pe consumuri individuale; cheltuieli pe cota-parte indiviză, în funcție de suprafața utilă a proprietății individuale; cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari; cheltuieli pe consumatori tehnici; cheltuieli de altă natură [art. 47 lit. a)-f)].

Cheltuielile care sunt determinate de numărul de persoane care locuiesc în condominiu și nu pot fi individualizate pe fiecare proprietar pe baza unor dispozitive de măsură se repartizează proporțional cu numărul de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în clădire în luna pentru care se calculează lista de plată și reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde menajere și a hranei; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune; colectarea deșeurilor menajere; vidanjare. Modul de repartizare a acestor cheltuieli se stabilește printr-o convenție aprobată de comitetul executiv al asociației [art. 37 alin. (1) din Normele metodologice].

Cheltuielile pe consumuri individuale reprezintă cheltuielile asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă menajeră; energie termică, combustibilul și apa rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea apartamentului sau spațiului cu altă destinație. Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul contoarelor sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile. Dacă toate proprietățile individuale din condominiu au sisteme proprii de înregistrare a consumurilor, asociația de proprietari poate stabili modul de plată a cheltuielilor pe bază de convenție cu caracter individual, considerat ca un serviciu suplimentar, diferit de contractul de furnizare a serviciului încheiat cu furnizorul serviciului, cu acordul tuturor beneficiarilor serviciului respectiv. În toate cazurile, plata consumurilor proprii nu scutește nici un proprietar de la plata contribuției la cheltuielile comune [art. 40 alin. (1) și (2) din Normele metodologice].

Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate, în funcție de suprafața utilă a apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, reprezintă cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună (art. 43 din Normele metodologice).

Cheltuielile pe beneficiari reprezintă cheltuielile aferente serviciilor de care beneficiază în mod individual proprietarii, toți sau în parte, gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari. Cheltuielile pe beneficiari se repartizează conform valorii care revine fiecărui beneficiar în cauză.

Cheltuielile de altă natură reprezintă cheltuielile asociației de proprietari pentru: lucrările de întreținere, reparații și înlocuiri la antena sau antenele colective de televiziune; cutiile poștale, cheile de la ușa de intrare comună în clădire, curățatul coșurilor de fum, alte cheltuieli (art. 54 din Normele metodologice).

Stabilirea și repartizarea sumei care privește proprietatea comună ce revine fiecărui proprietar din cadrul condominiului se fac proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună.

Asociația de proprietari poate institui un sistem propriu de penalizări pentru orice sumă cu titlu de restanță, afișată pe lista de plată. Legea impune și o limită superioară a acestor penalizări care „nu poate fi mai mare de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere" [art. 49 alin. (1)]. Aceste penalizări se vor aplica numai după o perioadă de 30 de zile care depășește termenul stabilit pentru plată, fără ca suma penalizărilor să poată depăși suma la care s-au aplicat; termenul de plată a acestor cote de contribuție este de maximum 20 de zile calendaristice de la afișarea listei de plată [art. 49 alin. (2)].

Pentru a obliga la plata acestor cheltuieli, asociația de proprietari are dreptul de a acționa în justiție pe orice proprietar care se face vinovat de neplată mai mult de 90 de zile de la termenul stabilit [art. 50 alin. (1)].

Articolul 51 din lege instituie un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

Acest articol necesită unele clarificări. Așadar, pentru a opera aceste privilegii, mobiliare și imobiliare, creanța asociației de proprietari trebuie să aibă ca obiect sumele datorate de proprietar cu titlu de cotă-parte de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari. Aceste cheltuieli cuprind, așa cum am văzut, nu numai cheltuielile pentru plata utilităților, dar și cheltuieli de altă natură. Apoi, trebuie să treacă un termen de cel puțin 90 de zile de la termenul stabilit pentru plata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari. De altă parte, sentința dată în favoarea asociației de proprietari, pentru sumele datorate de oricare proprietar, poate fi pusă în aplicare pentru acoperirea datoriilor prin orice modalitate permisă de Codul de procedură civilă [art. 50 alin. (3)].

Aceste privilegii operează după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute[627]. Apoi, privilegiul poate purta și asupra bunurilor mobile ale proprietarilor în cauză.

În cazul în care apartamentul sau spațiul cu altă destinație face el însuși obiectul unei coproprietăți, raporturile vor fi reglementate conform dreptului comun: deci și privilegiile imobiliare, respectiv mobiliare vor urma același regim, în sensul că obiectul lor va fi cota-parte a fiecărui coproprietar, respectiv toate bunurile mobile ale fiecărui coproprietar, până la concurența cotei-părți corespunzătoare din sumele datorate cu titlu de cote de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

Privilegiul imobiliar se înscrie în Partea a III-a a Cărții funciare conform procedurii publicității imobiliare prevăzute în Titlul II din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1997, republicată, și în Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară[628], la cererea președintelui asociației de proprietari [art. 51 alin. (2) din Legea nr. 230/2007 și art. 27 din Normele metodologice]. Acest privilegiu este opozabil și celorlalți creditori numai de la data îndeplinirii formelor de publicitate imobiliară (art. 29 din Normele metodologice). De altă parte, acest privilegiu imobiliar se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari sau a proprietarului pe baza chitanței ori a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate, iar executarea silită a privilegiului imobiliar se va efectua numai în temeiul unei hotărâri judecătorești (art. 30 și art. 31 din Normele metodologice).

---

[627] Cu temei, s-a remarcat că nu este vorba doar de creditorii sumelor datorate cu titlu de cheltuieli comune, ci și de orice creditori ai proprietarilor bunurilor principale (V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 153). În vechea reglementare – art. 35, abrogat prin Legea nr. 230/2007 –, debitorul trebuia să fie membrul asociației de proprietari. O dispoziție superfluă chiar și atunci, deoarece hotărârile adunării generale a asociației de proprietari erau obligatorii și pentru proprietarii bunurilor principale care nu erau membrii ai asociației [art. 22 alin. (4) din Regulamentul-cadru]. Apoi, articolul precitat din Legea nr. 114/1996 prevedea că acest privilegiu apasă „asupra apartamentelor și altor spații, proprietate a membrilor săi (...)", iar Legea 230/2007 adaugă cuvântului proprietate și termenul de „individuală". Așadar, s-ar putea crede că privilegiul poartă numai asupra apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință. Considerăm totuși, în acord cu alți autori, că intră în sfera privilegiului imobiliar și cota-parte din părțile comune aferente proprietății individuale (în același sens, V. Stoica, *op. cit.*, p. 153).

[628] Acest regulament a fost aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 633/2006, cu modificările ulterioare. În cazul în care nu există deschisă carte funciară pentru imobilul asupra căruia se solicită înscrierea privilegiului, se va face mențiune despre aceasta în cerere, urmând ca privilegiul să fie înscris în vechile registre de publicitate imobiliară, respectiv vechea carte funciară, registrele de transcripțiuni și inscripțiuni sau carte de publicitate imobiliară.

c) *Drepturi ale coproprietarilor privind organizarea și funcționarea asociației de proprietari*

322. Proprietarii membrii ai asociației, pe lângă drepturile și îndatoririle prevăzute în statutul asociației de proprietari, mai au și următoarele drepturi:

– să participe, cu drept de vot, la adunarea generală a asociației;

– să își înscrie candidatura, să candideze, să aleagă și să fie aleși în structura organizatorică a asociației de proprietari, dacă au capacitate de exercițiu deplină;

– să cunoască toate aspectele ce țin de activitatea asociației și să aibă acces, la cerere, la orice document al acesteia;

– să primească explicații cu privire la calculul cotei de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și, eventual, să o conteste la președintele asociației de proprietari, în termen de 10 zile de la afișarea listei de plată. Președintele asociației este obligat să răspundă la contestație în termen de 7 zile (art. 12 lit. A din Normele metodologice).

Referitor la *acțiunile în justiție*, legea pare că nu recunoaște coproprietarilor, membrii ai asociației de proprietari, dreptul individual de a acționa în justiție decât în măsura în care aceasta privește proprietatea lor individuală; în schimb, ei pot acționa individual pentru a contesta o hotărâre a adunării generale a proprietarilor (art. 31). Însă considerăm că această interpretare restrictivă nu se justifică. În adevăr, atingerea adusă dreptului de proprietate indiviz sau dreptului de a folosi părțile comune conduce și la un prejudiciu personal, așa încât paleta de a acționa a unui coproprietar este destul de largă. Însă și asociația poate acționa complementar împotriva atingerilor aduse proprietății comune.

d) *Obligațiile proprietarilor privind organizarea și funcționarea asociației de proprietari*

323. Pe lângă obligațiile privind contribuția la constituirea mijloacelor bănești și materiale ale asociației, proprietarii au următoarele obligații:

– să ia măsuri, în cadrul asociației, pentru modernizarea, consolidarea, reabilitarea termică, precum și pentru creșterea performanței energetice a clădirii și să achite cota-parte din costurile aferente;

– în clădirile afectate de seisme, proprietarii au obligația de a lua de urgență măsuri pentru consolidare, conform prevederilor legale în vigoare; lucrările de reparații, intervenții etc. se vor executa cu personal autorizat, potrivit legii [art. 16 alin. (2) din Legea nr. 230/2007]. Aceasta este o veritabilă *obligație propter rem* impusă proprietarilor[629];

– să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații, dacă ei sau alte persoane care acționează în numele lor au provocat

[629] În același sens, V. Stoica, *op. cit.*, p. 152.

daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament sau spațiu;

– la dobândirea proprietății, să depună în copie la asociație actul de proprietate;

– interdicția de a ocupa funcții în comitetul executiv și în comisia de cenzori a membrilor având grad de rudenie, până la gradul al 4-lea inclusiv [art. 12 lit. i) din Normele metodologice].

6. Organizarea și funcționarea asociației de proprietari

324. Asociația de proprietari este o persoană juridică ce are personalitate juridică distinctă de cea a membrilor ei; ea trăiește și se exprimă prin organele sale statutare: adunarea generală a asociației proprietarilor, comitetul executiv al asociației de proprietari, cenzorii sau comisia de cenzori, președintele asociației. Această organizare corespunde fizionomiei colective al coproprietății.

a) *Adunarea generală*

325. Aceasta este organul deliberativ și decizional al asociației. Adunarea generală este alcătuită din toți proprietarii membrii ai asociației de proprietari. Așa cum am văzut, legea nu impune în mod obligatoriu ca toți proprietarii dintr-un condominiu să adere la asociație; ea impune doar regula majorității proprietarilor dintr-un condominiu. Această majoritate este una simplă, formată din jumătate plus unu din numărul proprietarilor de apartamente sau spații cu altă destinație decât cea de locuință din cadrul unei clădiri.

326. *Reguli de funcționare. Convocare.* După adunarea generală de constituire a asociației de proprietari, adunarea generală ordinară trebuie să se reunească cel puțin o dată pe an, în primul trimestru, iar sarcina convocării aparține membrilor comitetului executiv, inclusiv președintelui asociației [art. 23 alin. (1)]. Mai trebuie amintit că art. 23 alin. (2) prevede că asociația de proprietari este alcătuită din proprietarii membrii ai asociației. Legea prevede pentru situații speciale sau de maximă urgență adunări generale extraordinare ale asociației care pot fi convocate oricând de către comitetul executiv sau de către cel puțin 20% din numărul proprietarilor membrii ai asociației de proprietari [art. 23 alin. (4)].

Modul de convocare este afișarea la loc vizibil sau pe bază de tabel nominal convocator. *Termenul de convocare* a oricărei adunări generale este cu cel puțin 7 zile înainte de data stabilită [art. 23 alin. (5)]. Desigur că afișul sau convocatorul trebuie să cuprindă indicații privind data, ora, locul reuniunii. De asemenea, trebuie să indice și ordinea de zi. Aceasta este fixată și anunțată de cel sau cei care convoacă adunarea, însă, pentru ca a nu fie la

discreția autorului convocării, legea adaugă că aceasta se poate completa prin hotărârea adunării generale [art. 23 alin. (5)].

327. *Persoanele care au acces la adunările generale, reprezentarea și votul.* Toți membrii asociației de proprietari, făcând parte din aceasta, trebuie în mod obligatoriu să fie admiși în adunarea generală. Nici unul dintre aceștia nu poate fi exclus. Din interpretarea articolelor referitoare la convocare se desprinde ideea că proprietarii nemembrii ai asociației nu trebuie convocați. Însă care este situația lor cu privire la accesul la adunările generale, în cazul în care au cunoștință despre aceasta și doresc să participe? Legea nu ne spune nimic cu privire la acest aspect. În tăcerea legii, considerăm că aceștia pot să participe la adunările generale ale asociației, însă fără drept de vot. Aceasta, pentru că oricare dintre ei poate oricând adera la asociație prin formularea unei cereri scrise și prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere, fără alte formalități (art. 7 din Legea nr. 230/2007 și art. 9 din Normele metodologice). Mai mult, hotărârile adunării generale ale asociației de proprietari sunt obligatorii și pentru proprietarii din condominiu care nu au fost prezenți la adunarea generală, precum și pentru proprietarii care nu sunt membrii ai asociației de proprietari [art. 24 alin. (4)].

Fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa, iar pentru hotărârile cu privire la stabilirea fondurilor de investiții pentru consolidare, reabilitare și modernizare, votul fiecărui proprietar are o pondere egală cu cota-parte din proprietatea comună [art. 25 alin. (1) lit. a) și b)][630].

Membrii asociației pot participa la ședințele adunării generale fie personal, fie prin reprezentant. Proprietarii pot fi reprezentați în adunarea generală de către un membru al familiei sau de către un alt reprezentant care are o împuternicire scrisă și semnată de către proprietarul în numele căruia votează [art. 25 alin. (1) lit. c)]; așadar, reprezentantul poate fi orice persoană, membru al asociației sau nemembru. Litera d) a acestui articol mai dispune că un membru al asociației poate reprezenta unul sau mai mulți membri absenți, dacă prezintă împuternicire semnată de către proprietarii în numele cărora votează.

Observăm că legea nu restrânge în nici un fel numărul delegărilor de vot. Acest fapt este de natură a crea probleme în situația în care un singur proprietar ar reprezenta un număr de membri suficient de mare pentru a se putea adopta o hotărâre cu majoritate simplă. Considerăm, *de lege ferenda*, că numărul acestor delegări de vot adunate în mâinile unui singur proprietar ar trebui

[630] Pentru unele discuții interesante cu privire la ponderea voturilor proprietarilor și pentru soluția că hotărârile se iau cu o dublă majoritate: majoritatea membrilor prezenți și majoritatea cotelor din părțile comune ale proprietarilor prezenți la adunarea generală, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 149.

limitat în funcție de numărul membrilor asociației și de procentul acumulat prin reprezentare din totalul voturilor[631].

Există însă unele *situații particulare* pe care legea nu le-a reglementat. De pildă, în caz de coproprietate asupra unui apartament sau spațiu cu altă destinație sau în situația constituirii unui drept de uzufruct, uz sau abitație asupra unui spațiu. Aceste situații pun două feluri de probleme: *prima*, accesul la adunarea generală și *a doua*, votul.

În primul caz, credem că problema se rezolvă conform dreptului comun în materie de coproprietate obișnuită; adică, fiind vorba despre acte de administrare, prezența unui singur coproprietar face să se prezume existența unui mandat tacit, iar votul exprimat de către acesta le este opozabil și celorlalți coproprietari. Însă trebuie să adăugăm că accesul tuturor coproprietarilor la adunarea generală nu poate fi restricționat, deoarece ei sunt toți proprietari exclusivi pe o cotă-parte din apartament, dar la fel și din părțile comune. Problema apare în cazul în care se prezintă toți coproprietarii și există dezacord între ei cu privire la vot. În asemenea situație, considerăm că trebuie să se calculeze ponderea votului fiecărui coproprietar în funcție de cota-parte din proprietatea individuală (apartament sau spațiu) și cota-parte din proprietatea comună.

În cazul constituirii unui drept real asupra proprietății individuale, credem că, interesele diferiților titulari putând fi divergente, nudul proprietar nu poate reprezenta interesele titularului dreptului real dezmembrat, astfel încât neconvocarea acestui titular la adunarea generală atrage inopozabilitatea față de el a hotărârii adunării generale. Așadar, toți titularii de drepturi reale asupra proprietății individuale trebuie convocați, însă se va lua în calcul un singur vot. Astfel, dacă este vorba despre acte de administrare care au ca obiect normala folosință a părților comune, se va primi votul uzufructuarului. În schimb, dacă este vorba despre acte de dispoziție materială sau de schimbare a destinației părților comune, votul decisiv va aparține nudului proprietar; aceasta, deoarece, pe de o parte, uzufructuarul nu are dispoziția materială asupra lucrului, el trebuie să-i conserve substanța, iar, pe de altă parte, el nu poate schimba destinația bunului asupra căruia poartă uzufructul.

Desigur, în ambele situații prezentate, interesații pot să desemneze un mandatar comun pentru a-i reprezenta în adunarea generală; aceasta ar fi soluția cea mai bună[632].

---

[631] Din acest punct de vedere, și nu numai, legea franceză este foarte clară. Ea dispune că fiecare mandatar nu poate în principiu să primească mai mult de trei delegații de vot. Totuși, un mandatar poate primi mai mult de trei delegări de vot dacă totalul voturilor de care dispune el însuși împreună cu cele ale mandanților săi excede cu 5% din voturile sindicatului [art. 22 alin. (3) din Legea din 10 iulie 1965, în Ch. Atias, *op. cit.*, p. 99).

[632] Legea franceză, în art. 23 alin. (2), prevede că dacă un lot în coproprietate este în indiviziune sau face obiectul unui uzufruct, interesații trebuie să desemneze un mandatar

O altă situație particulară o reprezintă apartamentul care face parte din *comunitatea de bunuri a soților*. Bineînțeles că oricare dintre soți poate participa și vota singur în adunarea generală, aplicându-se prezumția de mandat tacit reciproc. Însă ambii au puteri de administrare a bunului comun, astfel încât, poate mai mult decât în cazul coproprietății obișnuite, ambii soți pot participa la adunarea generală. Deoarece legea prevede că fiecare proprietar are dreptul la un vot pentru proprietatea sa, dacă există acord între soți, se va socoti un singur vot, însă în caz de dezacord, voturile lor se vor neutraliza[633].

În sfârșit, dacă spațiul cu altă destinație decât de locuință aparține unei persoane juridice, aceasta participă la adunarea generală prin organele sale reprezentative sau prin mandatar.

Hotărârile în adunarea generală a asociației de proprietari se adoptă conform principiului majorității simple.

Cvorumul necesar pentru adoptarea hotărârilor este de jumătate plus unu din numărul membrilor asociației [art. 24 alin. (1)]. Dacă acest cvorum nu este îndeplinit, adunarea generală va fi reconvocată în termen de maximum 10 zile de la data primei convocări. Însă pentru a descuraja absenteismul sau pentru a nu putea fi blocată adoptarea unor hotărâri, alin. (3) al aceluiași articol instituie regula conform căreia la adunarea generală reconvocată hotărârile pot fi adoptate, indiferent de numărul membrilor prezenți, prin votul majorității acestora. În cazul unui vot paritar, votul președintelui asociației de proprietari este decisiv [art. 25 alin. (1) lit. e)].

O *excepție* de la principiul majorității simple este reprezentată de art. 8 din Legea nr. 230/2007, care cere o majoritate calificată (2/3 din numărul proprietarilor membrii ai asociației) pentru modificarea sau completarea statutului ori a acordului de asociere.

Hotărârile regulat adoptate în adunarea generală se impun, așa cum am văzut, atât celor care s-au opus, cât și absenților și chiar și proprietarilor care nu sunt membrii ai asociației. Evident, decizia adunării generale poate face obiectul unei acțiuni în justiție, în cazul în care este contrară legii, statutului sau acordului de asociere. De asemenea, ea poate fi atacată dacă este de natură să producă daune intereselor proprietarilor. Termenul în care poate fi atacată hotărârea adunării generale este de 45 de zile și începe să curgă de la

comun, însărcinat să-i reprezinte în adunarea generală, mai puțin când regulamentul coproprietății ar fi prevăzut altă soluție. În lipsa acordului, oricare dintre ei – sau sindicul – poate cere președintelui tribunalului de mare instanță să desemneze acest mandatar comun. Cu toate acestea, și în jurisprudența franceză au existat situații de absență a mandatarului comun, împrejurare în care sindicul nu are altă soluție decât să convoace toți titularii de drepturi reale asupra lotului (pentru detalii, Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 523 și urm., cu jurisprudența citată).

[633] Pentru regimul comunității de bunuri a soților în general, a se vedea Al. Bacaci, *Raporturi patrimoniale în dreptul familiei*, ed. a 2-a, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 19-124.

adoptarea acesteia. „Acțiunea în justiție nu întrerupe executarea hotărârii decât în cazul în care instanța dispune suspendarea acesteia" (art. 26).

328. *Atribuțiile adunării generale.* Aceste atribuții sunt prevăzute de art. 27 din Legea nr. 230/2007 și se circumscriu următoarelor aspecte: *eligibil* – alege și revocă din funcție președintele, membrii comitetului executiv, cenzorul sau comisia de cenzori ai asociației de proprietari [lit. a)]; *decizional* – adoptă, modifică sau revocă hotărâri [lit. b)]; *financiar* – adoptă și modifică bugetele de venituri și cheltuieli [lit. c)]; *administrativ*, în sensul că mandatează comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari pentru angajarea și eliberarea din funcție a persoanei care ocupă funcția de administrator imobile sau a altor angajați ori prestatori, în scopul bunei administrări și bunei funcționări a clădirii [lit. d)]; în sfârșit, orice alte atribuții care i-au fost conferite prin statut, prin acordul de asociere sau prin votul proprietarilor asociați [lit. e)].

b) *Comitetul executiv*

329. Asociația de proprietari este reprezentată în administrarea și exploatarea clădirii de către comitetul executiv. Comitetul executiv este format dintr-un număr impar de membri aleși de adunarea generală și este compus din președintele asociației de proprietari, un cenzor sau o comisie de cenzori și un număr de membrii stabilit în adunarea generală de constituire a asociației de proprietari (art. 21). Pe lângă atribuțiile asociației de proprietari privind administrarea, întreținerea, investițiile și reparațiile asupra proprietății comune, aceasta poate intermedia servicii între furnizori și proprietarii consumatori, în special cu privire la serviciile publice de utilități. Aceste servicii de intermediere constau în repartizarea facturilor către proprietari prin lista de plată lunară, încasarea și plata sumelor reprezentând contravaloarea consumului facturat, înștiințarea furnizorului cu privire la debitori [art. 28 alin. (3)].

De altă parte, atribuțiile comitetului executiv sunt enumerate într-o listă nelimitativă în art. 30 din Legea nr. 230/2007 [lit. a)-o)] și art. 17 din Normele metodologice [lit. a)-ș)]. Dintre atribuțiile acestuia, vom reține următoarele: duce la îndeplinire hotărârile adunării generale; întocmește bugetul de venituri și cheltuieli; reglementează folosirea, întreținerea, repararea, înlocuirea și modificare proprietății comune; angajează și demite personalul necesar, încheie și reziliază contracte cu persoane fizice/juridice; inițiază sau apără în procese, în numele asociației de proprietari sau în numele proprietarilor membri ai asociației, interesele legate de clădire; stabilește sistemul de penalizări pentru restanțe; asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției; analizează problemele ridicate de membrii asociației și ia măsuri de rezolvare a acestora.

c) *Cenzorul sau comisia de cenzori*

330. Cenzorul sau comisia de cenzori urmărește și asigură respectarea legalității în administrarea bunurilor materiale și a fondurilor financiare ale asociației de proprietari [art. 19 alin. (1) din Normele metodologice]. Dacă nu se poate alege cenzorul dintre membrii asociației de proprietari, adunarea generală va mandata comitetul executiv pentru angajarea unui cenzor din afara asociației de proprietari, persoană fizică sau juridică de specialitate, pe bază de contract de prestări servicii.

Principalele atribuții ale cenzorului sau comisiei de cenzori sunt, în principal, următoarele: verifică legalitatea actelor și documentelor, a hotărârilor și deciziilor, regulilor și a regulamentelor; verifică execuția bugetului de venituri și cheltuieli; verifică gestiunea financiar-contabilă; prezintă adunării generale rapoarte asupra gestiunii asociației și propune măsuri (art. 33 din lege).

d) *Președintele asociației de proprietari*

331. Acesta este fie candidatul care a obținut cele mai multe voturi la alegerea membrilor comitetului executiv, fie oricare alt membru al comitetului executiv ales prin voința sa și a majorității proprietarilor în cadrul adunării generale (art. 18 din Normele metodologice). Acesta reprezintă asociația în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile inițiate de asociație împotriva unui proprietar care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în procesele inițiate de un proprietar care contestă o hotărâre a adunării generale a proprietarilor. De asemenea, președintele asociației de proprietari reprezintă asociația în derularea contractelor angajate de aceasta și își asumă obligații în numele acesteia. Apoi, el mai are atribuții cu privire la ținerea la zi a cărții tehnice a construcției și a celorlalte documente privind activitatea asociației.

7. Administrarea în asociația de proprietari

332. Activitatea de administrare a condominiului include activități de administrare tehnică, de contabilitate[634] și casierie.

---

[634] Asociațiile de proprietari au obligația să organizeze și să conducă propria contabilitate, potrivit Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în partidă dublă sau în partidă simplă, conform hotărârii adunării generale a asociației. Această activitate de contabilitate se raportează la reglementările contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial [art. 21 alin. (1) și (2) din Normele metodologice]. Când contabilitatea este în partidă simplă, se va depune la compartimentele specializate în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari din cadrul consiliilor locale situația soldurilor de activ și pasiv, întocmită până la data de 1 martie pentru situația existentă la 31 decembrie și până la data de 1 septembrie pentru situația existentă la 30 iunie. Asociațiile de proprietari care optează pentru partidă dublă vor depune bilanț contabil, conform prevederilor legale.

Pentru activitatea de administrare, asociația de proprietari angajează persoane fizice atestate pentru funcția de administrator sau încheie contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării proprietății comune.

Persoanele fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local [art. 58 alin. (1) din Normele metodologice][635].

Persoanele juridice specializate, pentru a fi autorizate de către autoritățile administrației publice locale, trebuie să îndeplinească următoarele condiții: să aibă ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari ori ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract; să aibă angajate persoane atestate; să dovedească faptul că au bonitate financiară [art. 22 alin. (3) lit. a), b) și c) din Normele metodologice].

Administratorul asigură managementul de proprietate al condominiului prin: prestarea serviciilor în mod profesional; gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești, dacă nu este angajat casier; efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte etc. [art. 36 din lege, art. 22 alin. (5) lit. a)-f) din Normele metodologice]. Pentru asociațiile de proprietari care optează pentru conducerea contabilității în partidă simplă, administratorii de imobile pot cumula și funcția de contabil.

Pentru lucrările privind proprietatea comună, administratorul, ținând seama de preț, durata de execuție și calitate, supune spre analiză, selecție de oferte și aprobare comitetului executiv al asociației de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerințele, în vederea executării lucrărilor (art. 37 din lege). În caz contrar, cheltuielile nu vor fi acceptate la plată.

8. Încetarea coproprietății forțate

333. Spre deosebire de proprietatea comună pe cote-părți, care poate înceta oricând, coproprietatea forțată este, de principiu, permanentă, nefiindu-i aplicabile prevederile art. 728 C. civ. Totuși, excepțional, ea poate înceta în următoarele cazuri:

– încetarea coproprietății forțate prin acordul coproprietarilor. Practica judiciară a statuat în acest sens numai în situația în care toți coproprietarii și-ar

[635] Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociația de proprietari; el se eliberează pentru o perioadă nedeterminată și poate fi retras de autoritatea publică emitentă dacă nu mai sunt îndeplinite condițiile pentru exercitarea acestei activități.

da consimțământul și când partajul ar fi posibil în raport cu natura bunului comun (de pildă, curtea unei case cu mai multe apartamente, podul etc.)[636];

– încetarea coproprietății forțate când menținerea acesteia nu se mai impune. De exemplu, deși coproprietarii nu au ajuns la o înțelegere pentru un partaj, podul unei case poate fi partajat de instanța de judecată fără a fi lezate interesele vreunuia dintre ei[637];

– încetarea coproprietății forțate atunci când un coproprietar dobândește proprietatea exclusivă a întregului imobil de la ceilalți coproprietari;

– exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

– pieirea integrală a bunului aflat în coproprietate; în acest caz, dispărând obiectul coproprietății, dispare și coproprietatea. Dar dacă bunul a pierit din culpă, coproprietarii au un drept la despăgubiri împotriva persoanei aflate în culpă.

9. Comparație între proprietatea comună pe cote-părți obișnuită și coproprietatea forțată și perpetuă

334. În cadrul coproprietății obișnuite, coproprietarii sunt dependenți unii de alții atâta timp cât partajul nu le oferă drepturi privative asupra bunurilor indivize, ceea ce explică regula unanimității, deoarece „interesul comun estompează orice veleitate de individualism"[638]. În materia coproprietății forțate nu este la fel, deoarece atribuirea „concurentă" a proprietății nu atinge decât părțile comune, în teorie, părțile individuale fiind atribuite în manieră exclusivă. Dar, așa cum am văzut, chiar și asupra părților individuale proprietarii nu sunt percepuți ca indivizi izolați: ei nu sunt astfel nici prin lege, care îi supune respectării destinației „imobilului" conceput în globalitatea sa, nici pentru jurisprudență, care se întemeiază adesea pe lipsa de independență a lor pentru a îndepărta regulile care guvernează în mod normal raporturile între proprietari[639]. Mai mult uniți între ei decât proprietarii individuali, care sunt legați printr-o simplă relație factuală de vecinătate, mai sudată totuși în cazul coindivizarilor în coproprietatea obișnuită, coproprietarii dintr-o coproprietate forțată pe apartamente au fost, pe bună dreptate, numiți de legiuitor proprietari, desigur, dar membrii unei comunități, înainte de toate.

---

[636] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1095/1982, în I.G. Mihuță, *Repertoriu ... 1980-1985*, p. 68.

[637] Trib. Supr., s. civ., dec. civ. nr. 31/1977, în I.G. Mihuță, *Repertoriu ... 1975-1980*, p. 65.

[638] M.L. Mathieu-Izorche, *op. cit.*, p. 200.

[639] Cu privire la obligativitatea reparării acoperișurilor imobilelor formate din mai multe apartamente, ori de câte ori este nevoie, a se vedea Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 852/1973, în I.G. Mihuță, *Repertoriu ...1969-1975*, p. 94.

335. *Proprietatea comună stabilă și forțată asupra bunurilor care au aparținut composesoratelor, obștilor de moșneni sau de răzeși ori altor forme asociative asimilate acestora*[640]. Legea nr. 1/2000 privind reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, în art. 26 alin. (1), dispune că foștilor membrii ai formelor asociative de proprietate asupra terenurilor cu vegetație forestieră, composesorate, obști de moșneni în devălmășie, obști răzețești nedivizate, păduri grănicerești și alte forme asociative asimilate acestora, precum și moștenitorilor acestora (...) li se va elibera un singur titlu de proprietate, cu mențiunea de titular: „composesorat", „obște de moșneni", „obște de răzeși", „păduri grănicerești", alte asociații cu denumirea localității respective[641].

Dincolo de faptul că beneficiarii reconstituirii dreptului de proprietate asupra terenurilor cu destinație forestieră, a pășunilor și fânețelor vor fi întotdeauna membrii fostelor forme asociative, vom reține că art. 28 alin. (5) din Legea nr. 1/2000 instituie pentru suprafețele forestiere aflate în proprietate comună *o proprietate indiviză*[642] *pe toată durata existenței lor*, chiar dacă suprafețele restituite sunt împărțite în cote părți egale între membrii formei asociative respective. Aceasta înseamnă că suprafețele forestiere rămânând în indiviziune pe toată durata formei asociative, o acțiune de ieșire din indiviziune întemeiată pe art. 728 C. civ. este inadmisibilă.

Această formă atipică de proprietate este reglementată și prin art. 46 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările ulterioare, și prin H.G. nr. 890/2005 pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de constituire, atribuțiile și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului și a modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum și punerea în posesie a proprie-

[640] Potrivit art. 95 C. silvic, obștile de moșneni în devălmășie, obștile de moșneni indivize, obștile răzețești nedivizate, composesoratele, pădurile grănicerești, pădurile urbariale, comunele politice, alte comunități și forme asociative cu diferite denumiri, existente anterior anului 1948, fac parte din tezaurul istoric al României. Proprietatea acestor forme asociative este garantată, indivizibilă și inalienabilă.

[641] Pentru aceste forme asociative, a se vedea S. Văcăruș, *Titularii dreptului de proprietate asupra terenurilor forestiere aparținând obștilor de moșneni și de răzeși, composesoratelor și comunităților grănicerești de avere*, în Dreptul nr. 6/2002, p. 32 și urm; *idem, Obștile de moșneni, obștile de răzeși, comunitățile grănicerești de avere și composesoratele ca subiecte de drept, în lumina legislației fondului funciar*, în Dreptul nr. 10/2000, p. 16-30.

[642] S-a reținut că termenul de „proprietate indiviză" folosit de art. 28 alin. (5) din Legea nr. 1/2000 este impropriu, deoarece obiect al coproprietății îl formează numai terenurile, ca bunuri individual determinate, care pot fi considerate cel mult că sunt grupate într-o universalitate de fapt, iar nu o universalitate juridică de bunuri, lipsind latura pasivă (E. Chelaru, *op. cit.*, p. 130).

tarilor[643], cu modificările ulterioare. Aceste acte normative reglementează dreptul foștilor composesori, moșneni sau răzeși sau moștenitorilor acestora de a cere reconstituirea dreptului de proprietate.

Potrivit legii, în cazul în care forma asociativă a fost în devălmășie (fără menționarea cotei-părți a fiecărui devălmaș deposedat), suprafața care se restituie se stabilește în cote-părți egale [art. 46 alin. (2) din lege].

În cazul acestei proprietăți pe cote-părți forțate, bunul poate fi divizat în materialitatea sa și, deci, ar putea fi împărțit, dar legiuitorul l-a declarat nepartajabil; de altă parte, transmiterea cotelor-părți prin acte între vii nu este posibilă decât între membrii formei asociative[644].

Practică judiciară

1. Starea de indiviziune forțată asupra părților comune poate să înceteze dacă există acordul tuturor coproprietarilor, deci nu împotriva voinței lor, refuzul unui coproprietar de a consimți neputând fi considerat ca o exercitare abuzivă a dreptului său (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1095/1981, în I.G. Mihuță, Repertoriu ... 1980-1985, p. 68*).

2. Spre deosebire de starea de indiviziune obișnuită, care reprezintă o modalitate a dreptului de proprietate ce poate înceta oricând pe calea ieșirii din indiviziune, în materia proprietății pe etaje sau apartamente, drepturile celor interesați asupra părților din imobil destinate folosinței în comun se bazează pe o stare de coproprietate forțată care derivă din însăși destinația lucrului, iar durata este subordonată existenței construcției. În această din urmă situație, nu se pot aplica regulile de coproprietate indiviză obișnuită care pot înceta oricând pe calea ieșirii din indiviziune. Pe de altă parte, în principiu, fiecare proprietar al unei case împărțită pe etaje sau apartamente se poate folosi de părțile sau lucrurile ce servesc uzului comun, cu condiția însă ca această folosință să fie conformă cu destinația lucrului și să nu aducă vreo împiedicare dreptului celorlalți (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 568/1982, în R.R.D. nr. 3/1983, p. 64*).

3. Coproprietarii unei construcții au drepturi egale de folosință asupra părților comune, precum și a căilor de acces la acestea. Astfel, ei au deopotrivă dreptul de a folosi nestânjeniți podul fără a se putea impune nici o restricție vreunui coproprietar la exercitarea acestui drept (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 173/1975, în R.R.D. nr. 10/1975, p. 66*).

4. În cazul unui imobil unic pe etaje sau apartamente, chiar dacă pentru unele porțiuni care prin natura lor trebuie să rămână în folosință comună

---

[643] M. Of. nr. 732 din 11 august 2005.

[644] Pentru detalii, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 183-184; V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 157 și urm.

operează o coproprietate forțată, totuși nu există nici o rațiune ca aceasta să opereze și cu privire la întregul teren al curții, în situația în care depășește cu mult suprafața normală a unei curți ce urmează să fie afectată folosinței comune. De aceea, instanța sesizată cu o cerere de împărțire a terenului respectiv este obligată să examineze posibilitatea practică de partajare a curții în raport de necesitățile de funcționalitate a acesteia (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1877/1974, în C.D. 1974, p. 60*).

5. Este de principiu că acoperișul imobilelor care sunt formate din mai multe apartamente ce aparțin unor proprietari diferiți reprezintă folosința comună a tuturor proprietarilor, precum și că la repararea lui sunt obligați să contribuie toți, proporțional, în raport de cotele ce reprezintă dreptul lor de proprietate din imobil. Această obligație funcționează din plin ori de câte ori repararea sau înlocuirea acoperișului este evident necesară pentru conservarea imobilului și pentru a nu fi expus la degradare (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 852/1973, în I.G. Mihuță, Repertoriu ... 1969-1975, p. 94*).

6. O comunitate forțată poate să existe nu numai cu privire la părțile comune prin natura lor ale unei clădiri, ci și asupra unei instalații comune afectate la folosința a două clădiri învecinate ce nu aparțin acelorași proprietari. O atare situație, deși nereglementată printr-o dispoziție normativă, este totuși consacrată în practica judiciară prin asemănare cu alte situații de coproprietate forțată, cum ar fi zidul, șanțul și gardul comun (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 450 din 19 februarie 1974, în C.D. 1974, p. 58*).

B. Proprietatea comună în devălmășie

336. Dreptul de proprietate în devălmășie reprezintă acea proprietate comună potrivit căreia titularii săi nu au determinată o cotă-parte ideală (matematică) din dreptul lor de proprietate; în alte cuvinte, obiectul acestei proprietăți aparține nefracționat titularilor.

Legislația în vigoare nu conține o reglementare cu caracter general privind dreptul de proprietate în devălmășie; regimul ei juridic a fost elaborat pe baza reglementărilor privind comunitatea de bunuri a soților. Devălmășia poate rezulta fie din lege, fie din convenția părților.

În legislația noastră este reglementat un singur caz de devălmășie (devălmășie legală)[645]. Acest unic caz se referă la dreptul de proprietate în devălmășie al soților asupra bunurilor dobândite în timpul căsătoriei. Dar, în lipsa unei prevederi prohibitive, nimic nu se opune ca devălmășia să ia ființă printr-o convenție. Într-adevăr, oricând două sau mai multe persoane, prin

[645] D. Lupulescu, *Dreptul de proprietate comună al soților*, Ed. Șansa SRL, București, 1993, p. 63-77.

acordul lor, pot stabili ca anumite bunuri pe care le dobândesc împreună sau separat într-un interval de timp să fie proprietatea lor devălmașă[646].

337. *Proprietatea devălmașă a soților (art. 30-36 C. fam.).* Acest tip de proprietate comună este, așa cum am arătat, singurul reglementat de legislația noastră. El își are temeiul în comunitatea de bunuri a soților; originea sa o aflăm în mitul primului cuplu: *duo erunt in carne uno*. Trebuie să nu confundăm însă devălmășia[647] comunității de bunuri a soților cu comunitatea matrimonială de bunuri. Aceasta din urmă – așa cum s-a arătat[648] – este o noțiune mai largă, deoarece cuprinde nu numai dreptul de proprietate, ci și celelalte drepturi patrimoniale (reale și de creanță), precum și obligațiile patrimoniale. Proprietatea devălmașă a soților are ca obiect *numai* acele bunuri care au fost dobândite de ei sau de oricare dintre ei în timpul căsătoriei. De altă parte, comunitatea de bunuri a soților este mai mult decât proprietatea devălmașă, deoarece obiectul ei îl constituie o universalitate de bunuri[649].

În conformitate cu art. 30 alin. (1) C. fam., „Bunurile dobândite în timpul căsătoriei de către oricare dintre soți sunt, de la data dobândirii lor, bunuri comune ale soților. Orice convenție contrară este nulă". Rezultă că izvorul dreptului de proprietate în devălmășie al soților constă în faptul dobândirii de bunuri în timpul căsătoriei de oricare dintre ei. După cum s-a subliniat, prin noțiunea de *dobândire* a bunurilor comune vom înțelege acelea care au intrat în patrimoniul soților prin oricare din modurile de dobândire reglementate de legea civilă, indiferent dacă au fost achiziționate de unul sau de ambii soți și indiferent de natura bunurilor[650].

Comentând sau aplicând textul art. 30 alin. (1) C. fam., literatura juridică sau practica judiciară au statuat că toate bunurile dobândite de soți în timpul căsătoriei sunt bunuri comune în devălmășie, deși cumpărarea s-a făcut numai din veniturile unuia dintre soți[651] sau în actul de vânzare-cumpărare este menționat doar unul dintre soți. De asemenea, bunurile vor fi comune chiar dacă

---

[646] L. Pop, *op. cit.*, p. 181.

[647] *Etimologie:* formă de stăpânire sau de folosire în comun a pământurilor din hotarul satului, specifică obștii sătești; derivă de la *de-a valma, comun* (*DEX ..., op. cit.*, p. 257).

[648] I. Albu, *Dreptul familiei*, Ed. Didactică și Pedagogică, București, 1975, p. 122. Într-o accepțiune restrânsă, s-a spus că regimul matrimonial este un ansamblu de norme juridice care guvernează raporturile dintre soți cu privire la drepturile și obligațiile pecuniare ale vieții conjugale, precum și relațiile care privesc gestionarea acestora (P. Vasilescu, *Regimuri matrimoniale. Parte generală*, Ed. Rosetti, București, 2003, p. 18).

[649] În acest sens, C. Bîrsan, M. Gaiță, M.M. Pivniceru, *op. cit.*, p. 114; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 208.

[650] Al. Bacaci, *op. cit.*, p. 22.

[651] A se vedea Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1977/1975, în C.D. 1975, p. 140.

au fost achiziționate de unul dintre soți după ce a intervenit între ei o separare în fapt[652].

Vom reține însă că această prezumție de comunitate de bunuri este una relativă; așadar, prin proba contrară, soțul care susține că bunul în litigiu este bunul său propriu, dacă demonstrează acest lucru, va putea răsturna prezumția legală.

Articolul 31 C. fam. statuează că nu sunt bunuri comune, ci bunuri proprii ale fiecărui soț:

a) bunurile dobândite înainte de încheierea căsătoriei;

b) bunurile dobândite în timpul căsătoriei prin moștenire, legat sau donație, afară numai dacă dispunătorul a prevăzut că ele vor fi comune;

c) bunurile de uz personal și cele destinate exercitării profesiei unuia dintre soți;

d) bunurile dobândite cu titlu de premiu sau recompensă, manuscrisele științifice sau literare, schițele și proiectele artistice, proiectele de invenții și inovații și alte asemenea bunuri;

e) indemnizația de asigurare sau despăgubirea pentru pagube pricinuite persoanei;

f) valoarea care reprezintă și înlocuiește un bun propriu sau bunul în care a trecut această valoare.

Din cele ce preced rezultă că regula este că bunurile dobândite de oricare dintre soți în timpul căsătoriei sunt comune, iar excepția este că anumite bunuri, prevăzute limitativ de lege, sunt proprii[653].

În concepția legiuitorului comunist de la 1954, regimul juridic al bunurilor soților este un regim legal, obligatoriu și imutabil, legea neîngăduind un alt regim juridic și nici modificări la cel pe care l-a statuat. Chiar dacă acest regim juridic este cunoscut și în alte state, el nu este unic și nici imperativ. În aceste state sunt consacrate regimul separației de bunuri, regimul participării la achiziții; oricărei căsătorii i se va aplica un regim convențional, iar în lipsa unei asemenea convenții între părți se va aplica regimul legal. Desigur, se impune ca într-o viitoare legislație să se adopte soluția alegerii de către soți a unui regim matrimonial în raport cu voința lor[654]. Sub imperiul Codului civil era consacrat principiul libertății convențiilor matrimoniale; în virtutea art. 1223 C. civ. (abrogat prin art. 49 din Decretul nr. 32/1954), orice convenții matrimo-

---

[652] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 123/1983, în C.D. 1983, p. 86; Trib. Supr., Decizia de îndrumare nr. 19/1960, în C.D. 1960, p. 26.

[653] D. Lupașcu, *Dreptul familiei*, ed. a 2-a, Ed. Universul Juridic, București, 2007, p. 81.

[654] Al. Bacaci, *Considerații în legătură cu regimul matrimonial actual*, în Dreptul nr. 7/1999, p. 92 și urm; C. Roșu, *Necesitatea revenirii la convențiile matrimoniale*, în Dreptul nr. 7/1999, p. 40-50.

niale erau libere între soți, iar legea nu reglementa un astfel de regim decât în lipsa convenției părților[655].

338. *Exercitarea dreptului de proprietate devălmașă.* Potrivit art. 35 C. fam., administrarea, folosința și dispoziția asupra bunurilor comune se realizează de comun acord de către ambii soți. Legea instituie o prezumție de mandat tacit reciproc între soți. Astfel, atunci când unul dintre ei exercită prerogativele proprietății asupra bunurilor comune, se presupune că el acționează atât în nume propriu, cât și ca reprezentant al celuilalt soț. Această prezumție este relativă, ceea ce înseamnă că ea poate fi înlăturată pentru fiecare act în parte atunci când celălalt soț face dovada că s-a opus încheierii actului. Dacă soții sunt despărțiți în fapt, existența consimțământului nu mai poate fi prezumată; consimțământul în acest caz trebuie dovedit. În practica judiciară s-a decis că, în cazul înstrăinării unui bun mobil comun de către unul din soți fără consimțământul celuilalt, aceasta nu conduce la anularea actului decât dacă se va dovedi că dobânditorul a fost de rea-credință (adică fiind în cunoștință de cauză că celălalt soț nu și-a dat consimțământul la încheierea convenției). Așadar, lipsa mandatului tacit poate rezulta și din unele împrejurări de fapt care să conducă indubitabil la excluderea consimțământului prezumat din partea soțului care nu a participat la încheierea actului[656].

Totuși, potrivit art. 35 alin. (2) C. fam., nici unul dintre soți nu poate înstrăina sau greva un teren sau o construcție ce face parte din bunurile comune dacă nu are consimțământul expres al celuilalt soț. Doctrina a extins această interdicție și la imobilele prin destinație și, de asemenea, la uzufructul bunurilor imobile, servituți, drept de superficie (imobile prin obiectul la care se aplică). Dacă actul de înstrăinare a unui imobil a fost încheiat numai de unul dintre soți, sancțiunea va fi nulitatea relativă a actului[657]; așa fiind, celălalt soț care nu și-a dat consimțământul va putea să confirme ulterior actul anulabil sau, dimpotrivă, să ceară anularea actului în termenul de prescripție de 3 ani socotiți de la data când soțul a aflat de faptul încheierii actului. După cum s-a stabilit și în jurisprudență, existența consimțământului soțului care nu a participat la încheierea actului nu înseamnă neapărat semnarea actului de către acesta, ci se va putea face dovada indubitabilă (prin orice mijloc de probă) că acest soț a consimțit la act[658].

---

[655] Pentru detalii, C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. III, p. 8-12.

[656] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 730/1979, în C.D. 1979, p. 148.

[657] S-a subliniat, cu drept cuvânt, că vânzarea făcută de un singur soț, fără acordul celuilalt, este anulabilă în întregime la cererea soțului necontractant, iar nu doar în privința cotei reclamantului (D. Chirică, *Contractele* ..., p. 84); a se vedea, în același sens, C.S.J., s. civ., dec. nr. 5603/2001, în C.D. 2003, p. 90.

[658] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 2149/1992, în Dreptul nr. 10-11/1993, p. 78.

Cum este normal, un soţ va putea să dispună fără consimţământul celuilalt de partea sa din bunurile comune prin testament. De altă parte, deoarece art. 35 alin. (2) C. fam. instituie o interdicţie numai cu privire la înstrăinarea şi grevarea bunurilor comune, sunt perfect posibile actele de achiziţionare a bunurilor imobile numai de către unul dintre soţi[659].

Apoi, mandatul tacit reciproc poate fi restrâns şi prin voinţa soţilor. Restrângerea poate fi convenţională sau unilaterală, putându-se referi la anumite acte ori la anumite bunuri.

339. În ceea ce priveşte datoriile comune ale soţilor, legiuitorul le determină limitativ numai pe cele comune, prezumând că celelalte sunt proprii (art. 32 C. fam.)[660]. Regimul juridic al datoriilor comune reglementat de art. 33 şi art. 34 C. fam. instituie o ordine de urmărire a bunurilor soţilor, ordine care este imperativă. Astfel, bunurile comune nu pot fi urmărite decât de creditorii comuni ai soţilor. Creditorii personali ai unuia dintre soţi se pot îndrepta, în principiu, numai asupra bunurilor proprii ale soţului debitor, însă dacă acestea sunt neîndestulătoare pentru satisfacerea creanţei lor, pot cere instanţei împărţirea bunurilor comune în timpul căsătoriei [art. 36 alin. (2) C. fam.].

În sfârşit, proprietatea devălmaşă a soţilor nu exclude dreptul de proprietate comună pe cote-părţi sau în indiviziune al acestora cu o altă persoană[661].

Este de menţionat că, în ce priveşte concubinii, aceştia nu pot beneficia de comunitatea de bunuri prevăzută de art. 30 C. fam. (specifică numai soţilor), dar nimic nu se opune ca pe baza convenţiei lor să se constate că bunurile dobândite de ei sunt proprietate pe cote-părţi, în raport de contribuţia fiecăruia[662].

---

[659] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1315/1972, în C.D. 1972, p. 209. Pentru o discuţie privind lărgirea comunităţii de bunuri pe seama bunurilor proprii ale unuia dintre soţi, a se vedea Al. Bacaci, *op. cit.*, p. 94-95; E. Florian, *Dreptul familiei*, Ed. C.H. Beck, 2006, p. 87-89.

[660] Pe drept cuvânt, împotriva opiniei dominante, în doctrină s-a avansat *de lege ferenda* propunerea ca remuneraţia pentru opere de creaţie intelectuală, de orice natură ar fi ea, să fie considerată ca bun propriu al celui care realizează astfel de opere; aceasta, motivat de caracterul excepţional al unei asemenea activităţi (în care sunt implicate talentul şi calităţile autorului) şi, totodată, de faptul că celălalt soţ ar beneficia de avantaje materiale de pe urma unei activităţi la care nu a participat în nici un fel şi nu a depus nici un efort (Al. Bacaci, *op. cit.*, p. 38). Dar, am adăuga, celuilalt soţ îi va rămâne oricum un sentiment de satisfacţie morală de pe urma creaţiei intelectuale respective izvorât din armonia traiului în comun pe care căsătoria o presupune.

[661] E. Florian, *op. cit.*, p. 143.

[662] A se vedea, pe larg, I. Albu, *Căsătoria în dreptul român*, Cluj, 1988, p. 131; G. Lupşan, *Dreptul familiei*, Seria Jus, Junimea, Iaşi, 2001, p. 124-131.

340. *Încetarea dreptului de proprietate în devălmășie.* Proprietatea comună devălmașă a soților încetează prin desfacerea sau încetarea căsătoriei (prin moarte sau declararea judecătorească a morții), moment în care aceasta se transformă în proprietate comună pe cote-părți. Dar, excepțional, pentru motive temeinice [art. 36 alin. (2) C. fam.], ea poate înceta și în timpul căsătoriei; în această situație, partajul poate fi numai judiciar. El se va realiza la cererea unuia dintre soți sau la cererea creditorilor personali ai soților. La împărțirea de bunuri (partaj), cotele ideale aparținând soților se stabilesc în raport de contribuția efectivă a foștilor soți la dobândirea bunurilor comune[663]. Achiziționarea bunurilor cu contribuție egală a soților constituie doar o prezumție relativă, ea putând fi infirmată prin orice mijloc de probă, de oricare din soți. De altă parte, cotele de contribuție ale soților se socotesc numai până la desfacerea căsătoriei în mod irevocabil. Ceea ce soții au achitat din surse proprii, după desfacerea irevocabilă a căsătoriei (ratele prețului unui apartament), le conferă doar dreptul de creanță, iar nu cote de proprietate[664].

Practică judiciară

1. Dreptul de proprietate în codevălmășie al soților se consideră asupra totalității bunurilor comune, soții neavând stabilit de la început dreptul asupra unor anumite bunuri sau asupra unei anumite cote din acestea. Așa fiind, cu ocazia împărțelii bunurilor, cotele de proprietate se vor stabili asupra universalității acestora, și nu pentru fiecare bun în parte ori categorie de bunuri – mobile sau imobile (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 161 din 10 februarie 1981, în R.R.D. nr. 10/1981, p. 67*).

2. Pentru a fi admisibilă o acțiune în revendicare cu privire la un bun aflat în stare de devălmășie, este obligatorie participarea devălmașilor în calitate de coreclamanți sau încuviințarea din partea lor pentru exercitarea acțiunii (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1931 din 17 octombrie 1972, în I.G. Mihuță, Repertoriu ... 1969-1975, p. 95*).

341. *Privire comparativă între cele două forme ale dreptului de proprietate comună* (proprietatea comună pe cote-părți și proprietatea în devălmășie). Există *similitudini*, deoarece:

– ambele sunt modalități ale dreptului de proprietate;

– în ambele cazuri sistarea proprietății comune are loc prin împărțeală.

Deosebiri mai relevante sunt:

---

[663] I.P. Filipescu, *Tratat de dreptul familiei*, Ed. All, București, 1993, p. 139; Al. Bacaci, V. Dumitrache, C. Hageanu, *Dreptul familiei*, ed. a 5-a, Ed. C.H. Beck, 2006, p. 205-214.

[664] I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 2094 din 16 martie 2005, în Jurisprudența secției civile pe anul 2005, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 418.

– în cazul proprietății devălmașe, nici unul dintre codevălmași nu are determinată o cotă-parte ideală din dreptul de proprietate, în timp ce în cazul proprietății comune pe cote-părți fiecare coproprietar este titular exclusiv al unei cote-părți ideale;

– proprietatea devălmașă are un caracter *intuitu personae* (calitatea de soți pentru devălmășia legală), câtă vreme proprietatea pe cote-părți nu presupune un asemenea caracter;

– în cazul proprietății devălmașe, nici unul dintre devălmași nu poate înstrăina dreptul său, deoarece nu se cunoaște cota-parte; dimpotrivă, în ipoteza dreptului de proprietate pe cote-părți, există o asemenea posibilitate;

– în situația proprietății devălmașe a soților operează prezumția legală de mandat reciproc de reprezentare, în baza căruia oricare dintre soți poate face singur acte de folosință și administrare asupra bunurilor comune, chiar și acte de dispoziție (art. 35 C. fam.), în timp ce în cazul coproprietății operează, de regulă, principiul unanimității;

– proprietatea comună în devălmășie își are izvorul în actul juridic al căsătoriei, pe când coproprietatea poate avea multiple cauze, precum legea, succesiunea, convenția părților;

– împărțirea proprietății comune pe cote-părți se face în raport de cotele dinainte cunoscute, pe când în cazul proprietății în devălmășie, cotele urmează a fi stabilite cu ocazia împărțirii, în funcție de contribuția fiecărui soț la achiziționarea bunurilor comune.

În sfârșit, exercitarea acțiunilor posesorii și în revendicare are loc în mod diferit la cele două forme de proprietate, astfel:

– în cazul coproprietății, coproprietarul care exercită posesia asupra unor bunuri în mod exclusiv poate, dacă sunt întrunite și celelalte condiții prevăzute de art. 674 C. proc. civ., să exercite acțiunea posesorie față de un alt coproprietar, în timp ce soții nu pot intenta unul față de celălalt acțiunea posesorie, deoarece nici unul nu exercită o posesie exclusivă. Față de terți însă, codevălmașul are posibilitatea exercitării acțiunii posesorii, aceasta fiind un act de administrare; coproprietarul nu poate exercita singur acțiunea împotriva unui terț, deoarece, în acest mod, prin hotărâre judecătorească i s-ar recunoaște o posesie exclusivă asupra bunului, ceea ce ar prejudicia interesele celorlalți coproprietari (deși majoritară, această opinie ni se pare discutabilă);

– în ceea ce privește acțiunea în revendicare, nici unul dintre soți nu are acțiunea în revendicare împotriva celuilalt, dar pentru motive temeinice, soțul interesat are la îndemână acțiunea în constatarea bunurilor comune; ca și în cazul proprietății devălmașe, coproprietarii nu au la îndemână acțiunea în revendicare unul împotriva celuilalt, însă ei pot cere împărțirea bunului oricând, fără a fi necesară dovedirea sau existența unor motive temeinice. Față de

terți, codevălmașul poate introduce singur acțiunea în revendicare, deoarece ea profită și celuilalt soț[665].

Practică judiciară

1. Concubinii nu beneficiază de prezumția de comunitate asupra bunurilor comune instituită prin art. 30 C. fam., text care se aplică numai în ceea ce privește regimul legal al bunurilor dobândite în timpul căsătoriei. Această dispoziție legală nefiind deci aplicabilă concubinilor, ei nu pot fi considerați, în baza legii, în devălmășie asupra bunurilor dobândite în timpul concubinajului. Nimic nu împiedică însă constatarea existenței unui drept de proprietate comună pe cote-părți al concubinilor asupra bunurilor dobândite de ei, în raport cu contribuția fiecăruia la dobândirea lor, stabilită prin probe (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1241 din 7 iunie 1980, în R.R.D. nr. 1/1981, p. 64*).

C. Proprietatea periodică (partajabilă în timp)

342. Într-o formă arhaică, această proprietate a fost cunoscută de multă vreme. Este cazul în care defunctul, prin testament, desemnează pe cei doi nepoți ai săi să fie proprietarii unui teren agricol, fiecare din ei pe câte un an (arat, semănat, recoltat). Sau un exemplu mai recent: un student și un avocat cumpără în comun un apartament pe litoralul Mării Negre; primul îl va locui nouă luni dintr-un an pentru a urma cursurile, cel de-al doilea trei luni pentru a se odihni. De fapt, coproprietatea urbană dezvoltându-se mult în zilele noastre, există această tendință și în privința reședințelor de vacanță.

Societățile de turism din alte țări au preluat aceste formule pentru a asigura mai multor turiști aceeași locuință în stațiuni celebre (pe perioade eșalonate de timp și cu drepturi exclusive), numindu-i proprietari; este așa-numita *proprietate temporară*.

În Franța, formula apărea de la geneza sa ca o extrapolare a mecanismului coproprietății, ca o proprietate sau coproprietatea demultiplicată, de unde denumirea de „multiproprietate"[666]. Sistematizarea unei asemenea formule a întâlnit diverse obstacole, fapt pentru care inițiatorii unor asemenea realizări imobiliare au ales formula societății, cu diverse modalități (Legea din 16 iulie 1971).

---

[665] Al. Bacaci, V. Dumitrache, C. Hageanu, *op. cit.*, p. 54. Pentru opinia potrivit căreia acțiunea în revendicare este admisibilă chiar dacă este formulată de un singur coproprietar, a se vedea *infra*, nr. 416.

[666] Inadecvarea juridică a termenului a condus autorii să propună alte denumiri: „proprietate spațio-temporară", „folosința imobilelor pe timp partajat", „coproprietate sezonieră" (Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 386).

Legea din 6 ianuarie 1986 (din Franța) propune o nouă varietate de societate, cea a *societății de atribuire a imobilelor în folosință pe timp partajat.* În această din urmă variantă, unii investitori au repartizat sarcina investiției între mai mulți „cumpărători" în schimbul unei repartiții corelative a perioadelor de folosință[667]. Deci societatea respectivă este singura proprietară a imobilului, iar așa-zișii dobânditori ai dreptului de a ocupa o parte a imobilului pe o perioadă determinată nu sunt titulari decât asupra părților sociale sau acțiunilor; ei au, așadar, un drept de natură mobiliară. Gestiunea unui asemenea imobil aparține societății[668]. Proprietatea societății nu se întinde numai asupra construcțiilor divizate în unități de locuit, ci adesea și asupra terenurilor oferite spre folosință comună (teren de tenis, piscină etc.). Titularii folosinței nu au nimic în proprietate; ei nu sunt, deci, nici proprietari, nici coproprietari, ci simpli locatari. Numai că părțile sociale pe care le dețin au atașate dreptul la un sejur, un drept la un „spațiu-timp" de vacanță, o facilitate (evident, nu un drept real).

În literatura noastră juridică s-a afirmat existența unei noi modalități a dreptului de proprietate: proprietatea periodică (*time sharing* sau *temps partagé*). Astfel, într-un studiu interesant, ea a fost definită ca o „modalitate a dreptului de proprietate în cadrul căreia fiecare titular exercită în nume propriu și în interes propriu prerogativele dreptului său de proprietate pe perioade determinate, care se repetă succesiv și perpetuu, la intervale regulate, presupunând cel puțin doi titulari care pot fi persoane fizice sau juridice, inclusiv statul, între care nu există nici un raport juridic"[669].

---

[667] *Ibidem.*

[668] Legea din 1986 impune expres ca în actele de achiziție să apară calitatea de asociat și interzice să figureze orice expresie care include termenul de „proprietar" (Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 387). Acest lucru nu a fost întâmplător, deoarece termenul de *multiproprietate* s-a dovedit a fi seducător, dar și înșelător; de aceea, legea vorbește despre „folosință pe timp partajabil", anume pentru a proteja vulnerabilii amatori de vise (G. Cornu, *op. cit.*, p. 437).

[669] T. Sâmbrian, *Proprietatea în sistem „time sharing" – proprietate periodică – o nouă modalitate a dreptului de proprietate?*, în Dreptul nr. 5/1997, p. 35 și urm. Această modalitate, susține autorul, s-ar fi născut dintr-o emisiune de loz în plic denumită „Vila de aur" a Regiei Autonome „Loteria Națională" și are ca obiect apartamente mobilate situate în vile de lux dintr-o binecunoscută stațiune montană; lozurile câștigătoare au înscrise vilele, apartamentele, precum și perioadele de proprietate. Acest drept de proprietate, se spune în continuare, poate fi vândut, închiriat, cesionat sau transmis ca moștenire. Pentru proprietatea periodică, a se vedea și C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 190-195; (I) B.C. Stoica, S. Stoica, *Investițiile imobiliare în regim „time share" – între miraj și posibilitate de implementare*; (II) I. Popa, *Coproprietatea spațio-temporară*, în P.R. nr. 5/2004, p. 212-240; C. Toader, *Contractul de time sharing, acum reglementat și în România*, în R.D.C. nr. 9/2004, p. 154 și urm.; V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 111 și urm; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 211-213.

Acest drept, se spune în continuare, nu se confundă cu proprietatea comună, pentru că în cadrul proprietății în sistem *time sharing* fiecare titular exercită singur dreptul de proprietate; există mai mulți proprietari asupra aceluiași bun, și nu mai mulți coproprietari ai aceluiași bun. Apoi, în cadrul acestei proprietăți, obiectul dreptului rămâne nefracționat în materialitatea sa; ea nu cunoaște cota-parte, ci *tranșa de timp* în care fiecare titular exercită prerogativele dreptului său. Proprietatea în acest sistem are un caracter permanent sau obligatoriu, problema ieșirii din indiviziune nepunându-se. Odată ce a consimțit la această formă de proprietate, titularul nu are decât două posibilități: fie să o înstrăineze, fie să o abandoneze. Titularii acestui drept și-ar exercita prerogativele dreptului de proprietate în mod perpetuu, dar periodic, în tranșe care se repetă la intervale regulate, prestabilite etc.[670] Alți autori sunt de părere că este vorba despre „un drept de folosință pe timp partajat"[671].

343. Această proprietate periodică nu ne este foarte familiară, deoarece ea, prin ipoteză, pune în discuție perpetuitatea dreptului de proprietate[672]. Ea se îndepărtează mult de definiția proprietății cuprinsă în art. 480 C. civ. Dar dreptul trebuie să țină pasul cu realitățile vieții. De aceea, așa cum arătam în cursul nostru din 2003, deși imperfectă și redusă, proprietatea periodică (atunci când nu există o societate care să aibă în proprietate imobilul, căci în acest caz este vorba despre folosință) este totuși o proprietate; mai exact *o variantă* a modalității proprietății comune; nu este deci vorba despre o nouă modalitate a dreptului de proprietate, cel puțin în actuala stare a textelor. Proprietatea periodică se constituie prin convenție sau prin acte *mortis causa*, nu însă prin uzucapiune.

344. De altă parte, alături de alți autori, nu credem că o regie autonomă printr-o emisiune de loz în plic ar putea crea noi modalități ale dreptului de proprietate[673]. Dacă ea există ca modalitate în alte state, aceasta înseamnă că

---

[670] T. Sâmbrian, *op. cit.*, p. 39.

[671] I. Dogaru, S. Cercel, *op. cit.*, p. 163.

[672] Pentru perpetuitatea dreptului de proprietate, a se vedea *supra*, nr. 151. Față de acest caracter, interogațiile nu au întârziat: „Cum s-ar ajunge la uzucapiunea *perioadei*? Nu ne este limpede cum cineva nu ar dori să uzucapeze bunul, ci o *perioadă* din dreptul asupra bunului folosit. Nu este aceasta, oare, în contradicție cu una din condițiile posesiei apță să ducă la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, și anume continuitatea? Poate fi imaginată o continuitate în discontinuitate?" (C. Bîrsan, *op. cit.*, ed. a 2-a, p. 194). Autorul conchide: „Așa-zisa proprietate periodică nu este altceva decât un drept de creanță împotriva societății proprietare a imobilului" (*ibidem*).

[673] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 197. *Cooperativa de locuire (habitație)* cunoscută în provincia Quebec se constituie de un grup de persoane în virtutea legii privind cooperativele; ea devine astfel o persoană morală cu o existență proprie, distinctă de cea a membrilor ei (art. 298 C. civ. din Quebec). Membrii ei primesc serviciile cooperativei sub forma locuirii, iar în schimb aceștia se obligă să-și achite părțile sociale, respectiv să plătească

sistemul și reglementările de acolo permit. De altfel, această așa-numită proprietate a cunoscut un succes de scurtă durată. Astăzi există în Occident o nouă formulă numită „proprietate nouă", care presupune un transfer de proprietate către un dobânditor unic, acesta acceptând să nu ocupe partea decât o perioadă limitată anual, lăsând vânzătorului pentru restul perioadei gestiunea și folosința bunului pentru o anumită durată, în schimbul unui preț redus de 15-30%.

345. În *concepția Proiectului noului Cod civil*, această variantă a proprietății comune există ori de câte ori mai multe persoane exercită succesiv prerogativele dreptului de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, în intervale de timp determinate, egale sau inegale. Ea se naște în temeiul unui act juridic și se vor aplica dispozițiunile de carte funciară. În ce privește actele de dispoziție, orice proprietar va putea încheia (pentru intervalul său de timp) acte de vânzare, închiriere, ipotecare și altele asemenea (art. 544). Orice alt act de dispoziție sau de închiriere care privește un alt interval de timp este lovit de nulitate relativă.

Legat de drepturile și obligațiile proprietarilor (art. 545), fiecare proprietar este obligat să facă toate actele de conservare, dar să nu împiedice sau să îngreuneze exercitarea drepturilor celorlalți proprietari; cheltuielile reparațiilor mari făcute de un proprietar se vor recupera de la ceilalți proporțional cu valoarea drepturilor lor. Actele prin care se consumă în tot sau în parte substanța bunului nu pot fi făcute decât cu acordul celorlalți proprietari [art. 545 alin. (2)]. Apoi, la încetarea intervalului, proprietarul este dator să predea bunul proprietarului următorului interval. Proprietarii pot încheia un act de administrare în condițiile art. 545 alin. (4) din Proiectul noului Cod civil. În sfârșit, proprietatea periodică încetează atunci când o persoană dobândește drepturile de proprietate aferente tuturor intervalelor de timp sau în alte cazuri prevăzute de lege, prin radiere din cartea funciară.

346. Prin Legea nr. 282/2004[674], adoptată în baza Directivei nr. 94/47 CE din 1994 privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte purtând asupra unui drept de utilizare pe timp parțial a unor bunuri imobiliare[675], se urmărește protecția dobânditorilor cu privire la contractele care poartă

cooperativei o chirie scăzută. Numai cooperativa deține titlul de proprietate asupra imobilului; membrul nu este titularul nici unui drept de proprietate în afara părților sale sociale. Așadar, membrul este proprietarul colectiv al capitalului social și locatarul cooperativei; el este însă un locatar privilegiat, deoarece poate ocupa locuința atâta timp cât păstrează proprietatea părților sociale. Așa fiind, cooperativa de habitație nu constituie o modalitate a dreptului de proprietate; s-a spus că ar fi o formulă mixtă de proprietate și locațiune (P.C. Lafond, *op. cit.*, p. 717).

[674] M. Of. nr. 589 din 30 iunie 2004.

[675] Jurnalul Oficial al Curții Europene (JOCE) nr. 2280 din 29 octombrie 1994.

asupra dobândirii unui drept de folosință pe durată limitată a unor bunuri imobiliare; în adevăr, în art. 1 se precizează că legea reglementează protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor ce au ca obiect dobândirea unui drept de folosință pe durată limitată a unor bunuri imobile[676].

Este vorba, potrivit art. 3 lit. a), de contracte privind dobândirea unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare încheiate pe o durată minimă de trei ani, cu plata unui preț global, prin care, direct sau indirect, un drept real sau orice alt drept care privește folosința unuia ori mai multor bunuri imobiliare, pentru o perioadă determinată sau determinabilă a anului care nu poate fi mai mică de o săptămână, este constituit ori face obiectul unui transfer sau al unui angajament de transfer al unui astfel de drept. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute, și va cuprinde cel puțin elementele obligatorii prevăzute în anexa legii. Acțiunea în constatarea nulității poate fi introdusă de orice persoană interesată și se soluționează de instanța civilă competentă.

Din interpretarea legii în ansamblul ei rezultă, în opinia noastră, că este vorba doar de transmiterea dreptului de folosință asupra unui bun imobil pe o durată determinată sau determinabilă, deci de un drept de creanță[677].

Dar problema proprietății periodice suscită interes și merită a fi dezbătută în continuare, deși în practică are o aplicare din ce în ce mai redusă. Ea pune în lumină, așa cum am mai arătat, o dematerializare accentuată a dreptului de proprietate și, totodată, o breșă fundamentală în dreptul de proprietate tradițional.

§16. Proprietatea aparentă

347. Teoria aparenței s-a născut odată cu adagiul *error communis facit jus* creat într-o glosă a textului lui Ulpian din Digeste în legătură cu un sclav care, fugind de la stăpân, ajunge să fie ales pretor la Roma și în această calitate a îndeplinit mai multe acte juridice; aceste acte au fost considerate, în temeiul echității, ca fiind valabile, ca și cum ar fi fost instrumentate de un pretor om liber.

Aparența este regula potrivit căreia cei care s-au întemeiat cu bună-credință pe o situație considerată în mod public ca fiind însăși realitatea, trebuie ocrotiți juridicește. Ea este luată uneori în considerare de legiuitor sau

[676] Pentru o analiză de detaliu a acestei legi, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 123-130.

[677] În același sens, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 195; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 213; V. Pătulea, *Legea nr. 282/2004 privind protecția dobânditorilor unui drept de utilizare limitată a unor bunuri imobile*, în Dreptul nr. 1/2005, p. 7.

de către jurisprudență. Se admite astfel ca o situație eronat percepută, în anumite condiții să devină obligatorie[678].

Există, cum arătam, o strânsă legătură între aparență și adagiul latin *error communis facit jus*; eroarea comună și invincibilă este creatoare de drept. Așadar, o aparență cu adevărat serioasă poate valida actele îndeplinite fără drept[679]; aparența trebuie însă însoțită de buna-credință. Această regulă nu este expres enunțată de lege, dar ea decurge din principiile generale ale dreptului.

De exemplu, o persoană dobândește prin vânzare, donație etc. un bun de la altă persoană care însă nu este proprietarul bunului. Ea dobândind de la un *non domino*, în mod evident nu a dobândit nimic, iar adevăratul proprietar (*verus dominus*) poate să-l revendice, pentru că *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*. Este posibil ca dobânditorul să fie de bună-credință, adică să nu cunoască lipsa calității de proprietar a autorului său. În acest caz, el trebuie să restituie bunul, dar în considerarea bunei sale credințe, legea îi acordă o primă favoare, permițându-i să păstreze fructele produse de lucru; deci fructele vor fi ale sale (art. 485 C. civ.).

Dar dreptul civil merge mai departe. În adevăr, dacă nu numai dobânditorul nu cunoaște lipsa calității de proprietar a autorului său, ci și ceilalți oameni, conjugarea bunei-credințe cu aparența îi va permite să păstreze în proprietate chiar bunul[680].

348. *Justificarea instituției.* Legat de proprietate se ridică următoarea întrebare: este oare bine să se aplice maxima *error communis facit jus* dreptului de proprietate și de a privi astfel ca valabile actele încheiate cu proprietarul aparent de terții pe care aparența i-a înșelat? Pot deci terții să devină titulari ai dreptului de proprietate sau ai altui drept real fără ca drepturile lor să vină de la adevăratul proprietar?

Conform tradiției, răspunsul este în sens afirmativ. El are la bază considerații sociale și economice de o importanță deosebită. În adevăr, securitatea circuitului civil cere ca o dobândire care în aparență este legală să nu poată fi

---

[678] O. Ungureanu, *Manual de drept civil. Partea generală*, ed. a 4-a, Ed. All Beck, București, 1999, p. 89.

[679] Pentru teoria aparenței, a se vedea Tr. Ionașcu, *Ideea de aparență și rolul său în dreptul civil român modern*, Ed. Cursurilor litografiate, București, 1943, p. 11; C. Bîrsan, *op. cit.*, ed. 1, 2001, p. 260-267; I. Deleanu, *Aparența în drept*, în P.R. nr. 2/2002, Partea a VI-a, p. 251-257; O. Ungureanu, C. Munteanu, *Drept civil. Drepturile reale*, ed. a 2-a, Ed. Lumina Lex, București, 2003, p. 204-207; D. Chirică, *Regimul juridic al revendicării imobilelor preluate de stat fără titlu de la subdobânditorii care se prevalează de buna lor credință la data cumpărării*, în Dreptul nr. 1/2002, p. 67-75; V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 584 și urm.

[680] Schematic, acest exemplu a fost surprins astfel: a) eroare + bună-credință = dobândirea fructelor; b) eroare + bună-credință + aparență = dobândirea proprietății (Ph. Malaurie, L. Aynès, *Introduction générale*, Ed. Cujas, Paris, 1994-1995, p. 193).

pusă în discuție, iar dobânditorul care și-a luat toate precauțiile să aibă siguranța tranzacției făcute. De altă parte, această regulă vine chiar și în ajutorul proprietarilor adevărați, căci fără ea cumpărătorii ar ezita în încheierea tranzacțiilor și ar cere nenumărate justificări privind proprietatea bunului. Pentru aceste motive, jurisprudența și uneori chiar legiuitorul au admis ca aparența să producă efecte juridice, inclusiv în domeniul drepturilor reale. Rezultă că, în esență, teoria aparenței are drept scop *ocrotirea terților*.

Această poziție a fost însă criticată, susținându-se că maxima *error communis* ... vine în contradicție cu altă regulă de drept conform căreia nimeni nu poate da ceea ce nu are (*nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*), regulă care constituie fundamentul nulității vânzării bunului altuia. La această obiecție majoră răspunsul nu a ezitat; s-a spus că este de la sine înțeles că proprietarul aparent nu poate transmite drepturi pe care nu le are, dar legea poate face ca un asemenea transfer să devină valabil. În acest fel, dobândirea proprietății s-ar face asemeni dobândirii proprietății bunurilor mobile (art. 1909 C. civ.) și, în orice caz, cu respectarea unor condiții foarte stricte.

349. *Condițiile aparenței.* De altă parte, aplicarea teoriei proprietății aparente privează proprietarul aparent de protecția pe care i-o conferă termenul uzucapiunii. De aceea, încă o dată, condițiile în care trebuie să opereze proprietatea aparentă vor fi mult mai severe decât la uzucapiune. Aceste condiții sunt: a) buna-credință a dobânditorului; b) o eroare comună; c) o eroare invincibilă[681].

349a. *Prima condiție* presupune ca dobânditorul să fi crezut că dobândește de la adevăratul proprietar dreptul de proprietate sau alt drept real; buna-credință constă în eroarea cu privire la calitatea de proprietar a înstrăinătorului. Așadar, buna-credință presupune o eroare existentă în momentul achiziționării bunului de către dobânditor. Nu contează dacă eroarea a fost de drept sau de fapt. Este necesar, așa cum s-a spus, ca dobânditorul să fi fost și el victima erorii comune. Potrivit art. 1899 alin. (2) C. civ., buna-credință se prezumă.

349b. *A doua condiție* cere ca eroarea să fi fost *comună*; aceasta nu înseamnă că toată lumea trebuie să se fi înșelat efectiv (nu este vorba despre o eroare universală), ci este suficient ca oricine să se fi putut înșela[682]. În doctrină s-a subliniat că eroarea comună presupune un element obiectiv reprezentat de aparența creată de un titlu de proprietate (care în realitate nu există sau nu este valabil) și un element subiectiv sau psihologic constând în credința publică (a

[681] Pentru dezvoltări, H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 179-181.

[682] S-a învederat că această condiție este proprie teoriei proprietarului aparent și ea nu este cerută în materia efectelor posesiei (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 259).

oricărui om rezonabil) în această aparență (este vorba despre o eroare colectivă)[683].

349c. *A treia condiție*: eroarea trebuie să fie *invincibilă*. Aceasta înseamnă că, în raport cu situația de fapt, era imposibil sau foarte greu ca aparența pretinsului proprietar să nu înșele (induce în eroare). De pildă, titlurile pe care le-a înfățișat, conduita sa față de bun etc. În orice caz, o eroare comună nu este totuși suficientă; nu este destul o aparență susceptibilă să înșele o persoană oarecare, ci trebuie să poată înșela un tip ideal, abil în afaceri, un „profesionist"[684]. Este deci necesară o eroare invincibilă, căci altfel proprietatea aparentă ar înlocui uzucapiunea. În adevăr, dobânditorul bunului devine proprietar pentru că se află într-o eroare comună și invincibilă cu privire la calitatea de proprietar a înstrăinătorului; dimpotrivă, dacă el ar fi numai de bună-credință (lipsindu-i caracterul invincibil al erorii), ar deveni proprietar prin uzucapiune, fiind de bună-credință și bazat pe just titlu.

De menționat este și faptul că poziția psihologică a transmițătorului nu are influență asupra incidenței teoriei aparenței; nu contează dacă el este de bună sau de rea-credință. De asemenea, nu au relevanță condițiile în care el a dobândit bunul[685].

Așadar, proprietarul aparent este un posesor care apare în raporturile cu celelalte persoane ca fiind adevăratul proprietar al bunului datorită erorii invincibile și comune cu privire la calitatea lui.

Subliniem că cea mai mare parte a erorilor considerate invincibile poartă asupra transmisiunilor pentru cauză de moarte. Bunăoară, o persoană este considerată proprietarul unui bun, deoarece l-a primit printr-o succesiune testamentară. Ulterior, este descoperit un alt testament prin care bunul este transmis unei alte persoane. Așadar, legatarul cu care terții au contractat nu era decât un legatar aparent (proprietar aparent). Se întâmplă deci ca actul de dobândire să fie nul fără ca nimeni să fi putut cunoaște acest lucru[686]. Dar, de altă parte,

---

[683] D. Chirică, *op. cit.*, p. 70.

[684] *Ibidem.*

[685] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 261; pentru raportul dintre posesie și proprietatea aparentă, a se vedea și *infra*, nr. 370.

[686] Iată o speță prin care instanțele noastre au consacrat condițiile teoriei proprietății aparente; este vorba despre „cazul Panu" (1925). N. Panu, încetând din viață în cursul anului 1918, a lăsat ca moștenitori legali pe cei trei copii ai săi: A.G., L.P. și C.P., ultimii doi fiind minori. Mama lor se găsea în Rusia împreună cu fiul lor C.P. Pentru copilul minor rămas în țară s-a instituit o *tutelă dativă*. Întrucât moștenirea avea sarcini, tutorul dativ a scos la vânzare moșia care s-a vândut la licitație și a fost cumpărată de locuitorii din sat constituiți în „Obștea de cumpărare Panu".

În anul 1920, celălalt moștenitor (C.P.) se întoarce din Rusia și prin mama sa cere tribunalului ieșirea din indiviziune. În proces a intervenit și Obștea Panu, susținând că moșia pe care a cumpărat-o trebuie să fie scoasă din masa succesorală indiviză, pe motivul că ea

teoria aparenței poate avea incidență și în alte raporturi de transmisiune *inter vivos* cu titlu oneros. Mai mult chiar, s-a observat că, în principiu, teoria aparenței are un domeniu nelimitat (de pildă, capacitatea aparentă, căsătoria aparentă, domiciliul aparent, mandatar aparent, creditor aparent, asociat aparent, societate aparentă etc.); întotdeauna însă, ea are un caracter subsidiar, în lipsa unui text expres care să reglementeze situația în discuție[687].

350. *Efectele proprietății aparente.* Ele presupun o analiză distinctă a raporturilor între adevăratul proprietar și proprietarul aparent, pe de o parte, și a raporturilor între proprietarul aparent și terți, pe de altă parte.

În cadrul *primei categorii* de raporturi – având în vedere că teoria aparenței protejează numai terții –, înseamnă că ea nu are nici un efect în raportul proprietar adevărat-proprietar aparent. Proprietarul aparent este obligat să restituie adevăratului proprietar bunul (în natură) dacă îl mai deține. Dacă l-a înstrăinat, el trebuie să restituie acestuia fie prețul pe care l-a încasat (dacă este de bună-credință), fie valoarea actuală a bunului cu daune-interese (dacă este de rea-credință). Dar proprietarul aparent, dacă este de bună-credință, păstrează fructele pe care le-a perceput. Dacă el este de rea-credință, va restitui fructele chiar dacă nu le-a perceput și va răspunde și pentru deteriorările aduse bunului. Este de menționat că dacă proprietarul aparent se găsește în stăpânirea bunului, adevăratul proprietar poate să-l revendice, dar proprietarul aparent va putea invoca uzucapiunea de 10-20 de ani sau de 30 de ani, după caz, dacă sunt îndeplinite condițiile legale[688].

A doua categorie de raporturi vizează proprietarul aparent și terții, mai exact terțul dobânditor căruia i s-a înstrăinat bunul. *Aici aparența este creatoare de drept.* Astfel, deși terțul dobânditor primește bunul de la o persoană care nu are nici un drept asupra lui, devine totuși proprietar sau titular al unui drept real: uzufruct, servitute etc. În acest caz însă, proprietatea nu s-a transferat prin voința proprietarului aparent care nu putea dispune de bun, ci prin *efectul legii.* Rațiunea legii constă în ocrotirea bunei-credințe unite cu eroarea comună

cumpărase de la ceilalți doi moștenitori în credința că aceștia sunt singurii moștenitori ai defunctului, credință falsă, e adevărat, dar pe care o împărtășise toată lumea. Obștea Panu pretindea că actul de cumpărare trebuia respectat, deoarece fusese consimțit de niște moștenitori aparenți care treceau în ochii tuturor ca fiind singurii și adevărații moștenitori ai defunctului; în alte cuvinte, că membrii Obștei au fost de bună-credință și au fost victima unei erori comune și de neînvins.

Instanțele judecătorești au decis însă că Obștea era de rea-credință și printr-un minimum de diligență ar fi putut avea cunoștință de existența celui de al treilea moștenitor. *Per a contrario,* dreptul de proprietate al adevăratului moștenitor nu poate fi sacrificat decât atunci când terțul dobânditor va dovedi că a fost victima unei erori comune și de neînvins: *error communis facit jus* (citat după G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 335-336).

[687] I. Deleanu, *op. cit.*, p. 252.

[688] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 261.

și invincibilă. Așa fiind, dobânditorul nu poate fi obligat la restituire nici de către adevăratul proprietar, nici de către proprietarul aparent. Responsabil față de terți trebuie considerat atât proprietarul aparent (pentru eroarea provocată), cât și proprietarul adevărat.

În sfârșit, mai trebuie adăugat că teoria proprietății aparente se aplică atât bunurilor mobile, cât și celor imobile (privite *ut singuli*), numai că pentru mobile, datorită incidenței art. 1909 C. civ., ea nu prezintă un interes practic[689]. De asemenea, subliniem că ea se aplică numai actelor cu titlu oneros, nu și celor cu titlu gratuit. Apoi, în sistemele de publicitate imobiliară realizate prin carte funciară, regimul proprietății aparente devine inutil[690].

351. *Aparența care rezultă dintr-o simulație.* Va trebui întotdeauna să distingem dacă proprietarul adevărat este responsabil sau nu de crearea aparenței, adică dacă această aparență rezultă dintr-o simulație (această instituție care, cum s-a spus, răspunde nevoii umane de a ține secrete unele convenții) a proprietarului însuși sau, dimpotrivă, dintr-o eroare comună[691].

În adevăr, în cazul proprietății simulate, aparența este creată de adevăratul proprietar. Bunăoară, într-o tentativă de fraudă, proprietarul adevărat creează o aparență împotriva lui; de exemplu, pentru a sustrage un anumit bun gajului creditorilor săi, debitorul (adevăratul proprietar) va încheia o vânzare cu o rudă care va deveni astfel proprietar aparent[692]. În realitate însă, debitorul a rămas proprietarul bunului, vânzarea fiind simulată.

352. *Efectele simulației.* Evident, între părți actul simulat (aparent) nu are valoare. Vânzarea nu este valabilă, deoarece nu a existat un consimțământ al părților în acest sens. Dar cum adevăratul proprietar riscă să pretindă dobânditorul că el a devenit proprietar prin actul încheiat, falsul vânzător încheie în secret un act (contraînscris) prin care falsul dobânditor recunoaște că nu există vânzare și că proprietatea a rămas vânzătorului aparent.

Dar care va fi situația în cazul în care terții au tratat cu falsul proprietar, crezând că el este adevăratul proprietar? La o primă vedere, s-ar părea că falsul

---

[689] În sensul că detentorul precar nu este un proprietar aparent și că teoria proprietății aparente nu se aplică universalităților juridice, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 264.

[690] S-a arătat că în perioada interbelică proprietatea aparentă se întâlnea foarte des (mai ales în Vechiul Regat) datorită sistemului de publicitate personală adoptat de legiuitorul român (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 332).

[691] Pentru noțiunile de simulație și disimulație, a se vedea Fl. Baias, *Simulația ...*, *op. cit.*, p. 40-42; G. Chivu, *Simulația în teoria și practica dreptului civil*, Ed. Argonaut, Cluj-Napoca, 2001, p. 7-15; P. Vasilescu, *Privire asupra acțiunii în simulație*, în R.D.C. nr. 7-8/1998, p. 143 și urm.

[692] A. Weill, *op. cit.*, p. 295; pentru noțiunea de *proprietate simulată*, a se vedea și G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 347-348.

proprietar nu a putut transmite terților un drept pe care nu l-a dobândit. Legea însă, pentru a proteja terții care nu cunoșteau existența actului secret, a stabilit în art. 1175 C. civ. următoarea regulă: „Actul secret care modifică un act public nu poate avea putere decât între părțile contractante și succesorii lor universali; un asemenea act nu poate avea nici un efect în contra altor persoane". Aceasta înseamnă că, dacă un terț de bună-credință[693] încheie un act de vânzare cu o persoană care se prezintă ca proprietarul imobilului în virtutea unui titlu aparent legal, acestui terț nu i se va putea contesta dreptul dobândit invocându-se actul secret; altfel spus, actul secret nu va putea desființa efectele actului aparent (public). Deci actele încheiate de proprietarul aparent cu terții de bună-credință vor fi considerate valabile, vânzarea fiindu-i opozabilă adevăratului proprietar. Acesta nu mai are decât o singură soluție: să ceară prețul bunului de la pseudo-dobânditor (proprietarul aparent) care i-a înșelat încrederea[694].

[693] Simulația și buna-credință se exclud reciproc; în această materie, buna-credință semnifică necunoașterea simulației; „buna-credință – în general – se întemeiază pe aparență, indiferent cum a fost aceasta creată, în timp ce simulația este tocmai instrumentul de creare a aparenței" (Fl. Baias, *op. cit.*, p. 324).

[694] A. Weill, *op. cit.*, p. 296.

Capitolul V

POSESIA[1]

§1. Considerații generale

353. Dreptul subiectiv este o putere sau o prerogativă garantată de stat, pentru că ea este conformă dreptului obiectiv. Există însă puteri care nu sunt drepturi subiective: acestea sunt puterile sau prerogativele de fapt[2]. Printre aceste puteri de fapt de o importanță deosebită este *posesia*. Ea se află la temelia drepturilor reale[3].

---

[1] Unii autori tratează posesia înaintea proprietății și a dezmembrămintelor sale. Această concepție nu ni se pare cu totul nepotrivită, deoarece dreptul se naște din fapt (*jus ex facto oritur*). Pe de altă parte, posesia este cea care facilitează înțelegerea drepturilor reale. Alți autori tratează materia posesiei în cadrul capitolului rezervat modurilor de dobândire a proprietății, de pildă, Ch. Atias, *op. cit.*, p. 25 și urm. În doctrina germană, K.H. Schwab tratează posesia în primul capitol, după introducere (*idem, op. cit.*, p. 25 și urm.), iar M. Wolf într-o secțiune din prima parte a proprietății (*idem, op. cit.*, p. 73 și urm., § 8).

[2] *Etimologie:* „putere" – infinitiv luat substantiv din latinescul popular *potere*, în loc de *posse*. În general, el desemnează: a) stăpânire de fapt, forță, putere; b) prerogativă juridică (putere de drept, întemeiată în drept). În dreptul privat are mai multe sensuri. Într-un prim sens, înseamnă *putere de fapt*, stăpânire efectivă (G. Cornu, *Vocabulaire juridique ...*, p. 687); în dreptul german, *putere* este tradus prin *Gewahrsam* și înseamnă o stăpânire de fapt, independentă de orice element subiectiv.

[3] *Etimologie:* cuvântul „posesie" derivă din latinescul *possesio*, ceea ce ar însemna „a fi instalat asupra unui bun" sau într-o accepție care subliniază importanța intenției: de la *proprius* = al său și *sedeo* = a accepta ca al său propriu (Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 127); în termenii dicționarului, latinescul *possessio* derivă de la *possidere*, a poseda și într-un prim sens înseamnă o putere de fapt (*corpus*, deținere materială) exercitată asupra unui lucru cu intenția de a te afirma stăpânul lui (*animus domini*), chiar dacă, știind sau nu, nu ești; stăpânire efectivă manifestată asupra lucrului posedat prin acte de proprietar (fapte de posesie: a cultiva, a îngrădi, a locui) îndeplinite cu bună sau cu rea-credință și cu spirit de proprietar. Într-un al doilea sens, *posesie* desemnează o putere de fapt care constă în a exercita asupra lucrului prerogativele care corespund unui drept real, altul decât proprietatea (de exemplu, a se comporta ca un uzufructuar sau beneficiarul unei servituți) cu intenția de a se afirma ca titular al acelui drept (*animus*); a se vedea G. Cornu, *Vocabulaire juridique ...*, p. 683. Pentru dezvoltări privind această materie, D. Gherasim, *Teoria generală a posesiei în dreptul civil român*, Ed. Academiei, București, 1986, p. 19 și urm.; Ch. Atias, *Droit civil. Les biens ..., op. cit.*, p. 224-232; J.M. Trigeaud, *La possession des biens immobiliers*, These, preface Fr. Terré, Economica, Paris, 1981.

Posesia nu trebuie confundată cu proprietatea; proprietatea este dreptul, posesia nu este decât faptul. Posesia se află la granița proprietății. Astfel, omul de la țară care, deplasând piatra de hotar, își anexează o fâșie din terenul vecinului prin aceasta el nu devine proprietarul ei, ci numai posesor; la fel cel ce fură un obiect, îi este acestuia posesor, nu proprietar. Ambii sunt *posesori de rea-credință*, pentru că ei știu bine că nu sunt proprietari. Dar alți posesori sunt de bună-credință; de exemplu, dacă cumpăr un imobil de la cineva pe care eu îl cred proprietar, dar care în realitate nu este proprietar, nu devin proprietar, dar sunt un posesor și, în temeiul credinței mele eronate, sunt un *posesor de bună-credință*.

După cum s-a arătat, proprietatea tinde în mod natural să coincidă cu posesia și viceversa. Dar se întâmplă ca ele să nu coexiste. Este cazul proprietarului lipsit de posesia bunului său, iar hoțul să-l aibă în stăpânire; unul are un drept fără puterea de fapt, celălalt o putere de fapt, fără drept[4].

Funcția probatorie și funcția achizitivă. Posesia produce prin ea însăși consecințe juridice. Bunăoară, până la revendicarea bunului de către proprietar, posesorul are un titlu provizoriu, o anumită protecție; de pildă, acțiunile posesorii care îl apără pe posesor de cei care ar încerca să-i tulbure posesia.

Apoi, într-un proces asupra proprietății bunului, posesorul beneficiază de calitatea de pârât, ceea ce îl prezumă proprietar până la proba contrară[5]; aceasta este funcția probatorie, pentru că posesia stabilește *a priori* proprietatea până la proba contrară. Mai mult, dacă posesia se prelungește în timp (30 de ani, 20 de ani, după caz), ea se va consolida în drept, proprietatea va „răsări" din posesie; acesta este miracolul *prescripției achizitive* sau al *uzucapiunii*[6]. În aceasta trebuie să vedem *funcția achizitivă* a posesiei prin care se tinde la securitatea tranzacțiilor.

354. Așa fiind, se pune întrebarea firească: de ce un fapt contrar dreptului este protejat? Răspunsul: pentru că pacea socială o dorește. În adevăr, posesiile sunt *„aparențe liniștite"* pe care nici un particular nu trebuie să le poată tulbura. Pacea sau liniștea socială valorează mai mult decât logica juridică[7]. Posesia corespunde unei stări aparente a lucrurilor, unei ordini stabilite. Cine schimbă ordinea, tulbură. Așadar, pace situațiilor dobândite! În aceasta se vădește *rolul de protecție a păcii sociale* al posesiei pe care l- a subliniat Savigny.

---

[4] G. Cornu, *Introduction. Les personnes. Les biens ...*, *op. cit.*, p. 341.

[5] Posesia constituie o „prezumție de proprietate" (Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, nr. 161), pentru că ea este în principiu expresia evidentă a proprietății a cărei probă ar fi dificil de făcut.

[6] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 290.

[7] *Ibidem.*

De altă parte, a proteja posesia înseamnă a proteja proprietatea; cel mai adesea, proprietarul este, în fapt, și posesorul. Or, efectele protectoare pe care legea le acordă posesiei profită în mod natural proprietarului. Toți legiuitorii au protejat posesorul, chiar și atunci când el nu este proprietar și chiar dacă această protecție se întoarce împotriva proprietarului. Proprietarul care nu este în posesia bunului său (personal sau prin altul) se dezinteresează de el și deci economic este neeficient. De aceea, acestuia i se preferă, în anumite condiții, posesorul care utilizează bunul. De altă parte, a nu proteja posesorul înseamnă a încuraja actele de violență. Or, trebuie evitat ca persoana care se pretinde proprietarul bunului să-l reia prin forță. Dar protejând posesia, persoana care se pretinde proprietar este constrânsă să se adreseze justiției pentru ca aceasta să examineze și să-i recunoască acest drept[8]. Legat de aceasta, Ihering spunea: posesia este vizibilitatea, exteriorizarea dreptului de proprietate; protejând câțiva neproprietari, se protejează masa proprietarilor, pentru că le face mai comodă dovada dreptului lor care, fără prezumția atașată posesiei și fără prescripția achizitivă, ar fi o *probatio diabolica*[9].

355. Teoria posesiei, deși a fost construită pentru proprietate, ea a fost extinsă și asupra altor raporturi juridice. Astfel, un bărbat și o femeie care trăiesc ca și când ar fi căsătoriți au posesia de stat a soților; un copil care a fost tratat de doi soți ca și când ar fi copilul lor are posesia de stat a copilului legitim. Aceasta înseamnă că în anumite condiții o situație de fapt face să fie prezumat dreptul.

De teoria posesiei trebuie să legăm teoria aparenței[10]. În cele două teorii – posesia și aparența – se conturează același mecanism: o situație care a fost negată de drept va produce efectele dreptului. Dacă în spatele aparenței situația este în întregime ireală, posesia, dimpotrivă, este o realitate ușor perceptibilă; materialitatea ei îi conferă această forță[11]. Aparența, dacă îmbracă forma unei erori colective, creează dreptul (*error communis facit jus*).

Din aceste considerații preliminarii s-ar putea crede că posesia este extrem de simplă și chiar așa ar trebui să fie. Totuși, în continuare, vom observa că este departe de simplicitate, iar subtilitățile la care se pretează fac această materie abstractă. Cauza s-ar putea datora nu numai controversei dintre Savigny și

---

[8] Grație acțiunilor posesorii, tulburările pot fi prevenite și sancționate, iar uzurpatorul lor poate fi constrâns să le pună capăt înaintea examinării fondului dreptului pe care el îl invocă; nimeni nu-și poate face dreptate singur (J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 141).

[9] Posesia nu este un simplu fapt erijat în drept; ea este un mod de selecție a proprietarului preferabil (Ch. Atias, *op. cit.*, p. 224).

[10] C.M. Crăciunescu, *Aplicații ale teoriei aparenței în drept*, în Juridica nr. 6/2000, p. 210-215; O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, ed. a 3-a, p. 228-234.

[11] J. Carbonnier, *op. și loc. cit.*

Ihering, ci mai ales pentru că dreptul nu a putut face abstracție de acest fapt (posesia) care inundă relațiile dintre oameni și nu numai dintre oameni și lucruri[12].

§2. Noțiune și definiție

356. *Beati posidentes* – fericiți cei ce posedă. Articolul 1846 alin. (2) C. civ. definește posesia astfel: „Posesia este deținerea unui lucru sau folosirea de un drept, exercitată, una sau alta, de noi înșine sau de altul în numele nostru". Pe drept cuvânt, această definiție – reprodusă aproximativ după art. 2228 C. civ. francez[13] – a fost criticată. Astfel, pe de o parte, „deținerea" sau detenția are un sens juridic deosebit de acela al posesiei; s-ar crea, așa cum s-a spus, o confuzie între noțiunea de posesie ca stare de fapt și noțiunea de detenție precară. S-a propus, pe drept cuvânt, să se înlăture această inadvertență[14]. De altă parte, s-a mai spus, sintagma „folosirea de un drept" este improprie, deoarece ar crea o confuzie între posesie ca stare de fapt și existența unui drept. S-a arătat însă, și ne raliem acestei opinii, că această critică nu este întemeiată. Aceasta, deoarece prin sintagma *„folosirea de un drept"* legiuitorul a avut în vedere tot o stare de fapt, respectiv posesia unui bun incorporal, dar a extins această noțiune de la servituți (cum era în dreptul roman) la toate celelalte drepturi reale principale, altele decât dreptul de proprietate. De altă parte, s-a subliniat că este inexact că în dreptul civil român posesia este concepută doar ca o stare de fapt; în realitate trebuie să distingem între posesia ca stare de fapt și posesia ca prerogativă care intră în conținutul juridic al fiecărui drept real principal; or, așa fiind, în această accepție, posesia este un element de drept, nu de fapt[15].

---

[12] Decanul Carbonnier spunea că este tentant să se opună posesia caldă, vie, animată de personalitatea posesorului proprietății reci, impersonale, abstracte, independentă de orice percepere materială și psihologică. Poate de aceea P.J. Proudhon, înainte de a fi căsătorit, constata: „un amant este posesor, un soț este proprietar" (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 213).

[13] Textul de lege invocat statuează: „Posesia este deținerea sau folosirea de un lucru sau de un drept pe care îl deținem sau pe care îl exercităm prin noi înșine sau prin altul care îl deține sau îl exercită în numele nostru". Comparând acest text cu textul corespunzător din Codul nostru civil, vom sesiza că, în timp ce în versiunea franceză se folosește sintagma *deținerea sau folosirea de un lucru sau de un drept*, în art. 1846 alin. (2) C. civ. se întrebuințează formula *deținerea unui lucru sau folosirea de un drept* (pentru detalii, V. Stoica, *op. cit.*, p. 147).

[14] V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 146.

[15] V. Stoica, *op. cit.*, p. 147.

De altă parte, s-a arătat, definiția legală nu surprinde și elementul intențional (*animus*), rezumându-se doar la cel material (*corpus*)[16]. Nici această critică nu pare a fi întemeiată, deoarece, așa cum rezultă din textul art. 1846 alin. (2) C. civ., câtă vreme posesia este exercitată *de noi înșine sau de altul* în numele nostru, rezultă implicit și elementul intențional (*animus*)[17].

Posesia este o stare de fapt, nu o stare de drept. Ea este o stare de fapt, deoarece există independent de dispozițiile legale care se referă la dobândirea sau stingerea drepturilor; apoi, posesia nu poate face obiectul unei transmisiuni. Posesia este exercițiul unei puteri de fapt care conferă posibilitatea posesorului de a se comporta ca și când el ar fi titularul dreptului asupra lucrului; ea este o putere materială asupra lucrului. De pildă, stăpânirea în fapt a unei case, a unui automobil, exercitarea în fapt a unui drept de uzufruct, de servitute etc.

Cu toate acestea, literatura de specialitate oferă numeroase discuții legate de întrebarea: este posesia o stare de fapt sau un drept[18]? Bunăoară, Rudolf von Ihering a susținut că posesia este un drept real distinct de dreptul de proprietate, deoarece implică atât utilizarea bunului, cât și o ocrotire juridică[19]. Împreună cu majoritatea autorilor, credem că trebuie respinsă ideea că posesia este un drept real. În adevăr, hoțul are stăpânirea efectivă a bunului furat, dar el nu are un drept real asupra acestui bun, chiar dacă se poate bucura de o anumită protecție.

357. *Posesia* a fost definită ca fiind o stare de fapt generatoare de efecte juridice, care constă în stăpânirea materială sau exercitarea unei puteri de fapt de către o persoană asupra unui bun, cu intenția și voința de a se comporta față de toți ceilalți ca proprietar sau titular al unui drept real[20]. În alte cuvinte, posesia este stăpânirea de fapt a unui lucru care, din punctul de vedere al

---

[16] L. Pop, *op. cit.*, p. 192. Pentru critica definiției, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 234; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 233.

[17] În acest sens, V. Stoica, *op.* și *loc. cit.*

[18] D. Gherasim, *op. cit.*, p. 20-24.

[19] Este interesant că posesia (*Besitz*) este reglementată în Codul civil german, în Capitolul I al Cărții a III-a referitoare la drepturile reale (*Bürgerliches Gesetzbuch* ..., § 854-872); ea este numai în vecinătatea drepturilor reale, dar nu este încă un drept real; pentru detalii, Schwab-Prütting, *Sachenrecht*, 27. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1997, p. 25-59. Codul civil elvețian situează posesia alături de registrul funciar (art. 919-942). Articolul 919 definește posesia în termenii următori: „Cel care are stăpânirea efectivă a bunului este posesorul acestuia. În materie de servituți și sarcini, posesia constă în exercițiul efectiv al dreptului". Atât § 854 din *B.G.B.*, cât și art. 919 C. civ. elvețian au adoptat, nuanțat, concepția obiectivă a lui Ihering.

[20] L. Pop, *op. cit.*, p. 222.

comportării posesorului, apare ca fiind manifestarea exterioară a unui drept real[21].

Vom reține că nu trebuie să se confunde drepturile posesorului rezultate din protecția juridică a posesiei cu dreptul de a poseda care aparține titularului dreptului de proprietate sau altui drept real. În adevăr, posesorul de fapt posedă fără a avea dreptul de a poseda, în timp ce proprietarul sau titularul acelui drept real are dreptul de a poseda.

Din cele ce preced rezultă – cum foarte frumos s-a spus – că posesia este imitația perfectă a proprietății: „corpul și sufletul proprietății, este proprietatea în acțiune și în intenție, în act și în gândire"[22].

§3. Scurt istoric

358. Posesia în dreptul roman, a fost la început concepută prin raportare numai la lucruri și aplicată dreptului de proprietate; era *possessio rei*. Mai târziu, ea a fost extinsă și asupra drepturilor (*possesio juris*)[23]. În epoca veche a dreptului roman, posesia nu a fost ocrotită, fiind privită ca un simplu raport de fapt care nu intra în sfera de apărare a dreptului. La acea epocă, proprietatea se manifesta printr-o stăpânire materială și directă asupra bunurilor, atât mobile, cât și imobile, iar posesia ca stare de fapt nu forma o categorie specifică și nu era protejată ca atare[24]. Cu timpul, s-a impus nevoia ca posesia să se bucure de o ocrotire juridică[25]; apoi, în dreptul roman ea a dobândit o importanță deosebită[26].

La Roma, posesiunea propriu-zisă se numea *posesiune interdictală* sau *pretoriană*, deoarece apărarea ei se făcea pe cale pretoriană. Dintre acești posesori, unii pot invoca un titlu juridic (de exemplu, proprietarii, posesorii de bună-credință, arendașii pe termen lung, adică *emfiteoții*, creditorii gajiști etc.),

---

[21] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 234.

[22] G. Cornu, *op. cit.*, p. 379.

[23] *Etimologie: possessio rei* – expresie latină care înseamnă „posesia unui lucru" și servește astăzi pentru a desemna posesia care corespunde dreptului de proprietate; *possessio juris* – expresie latină care semnifică „posesia unui drept" și servește astăzi pentru a desemna orice posesie care corespunde unui drept real, altul decât proprietatea; sinonim cvasi-posesie; a se vedea G. Cornu, *Vocabulaire juridique* ..., p. 683.

[24] J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 509.

[25] Vl. Hanga, *op. cit.*, p. 171.

[26] Conceptele de *corpus, animus, detenție precară* au fost elaborate de dreptul roman, iar teoriile marilor romaniști germani ai secolului al XIX-lea, Fr. Karl Savigny (de exemplu, *Das Recht des Besitzes. Eine zivilistische Abhandlung*, 1803) și R. von Ihering (de pildă, *Geist des römischen Recht*, 3 vol., 1854-1855), care au influențat civiliștii din epoca noastră, s-au alimentat tot din dreptul roman.

în timp ce alții nu pot invoca un astfel de titlu, ei având o posesie injustă (de exemplu, hoțul și cel care a dobândit un imobil prin violență).

În opoziție cu posesia se află *detenția*, care constă în stăpânirea materială a lucrului (*corpus*), fără intenția de a-l stăpâni în nume propriu (*animus possidendi*). De exemplu, chiriașii, arendașii pe termen scurt, comodatarii, uzufructuarii etc.

Deși nu se puteau poseda decât lucrurile corporale, deoarece cele incorporale nu pot fi stăpânite materialmente (*corpore*), în epoca clasică ocrotirea posesiunii a fost extinsă și asupra drepturilor reale de uzufruct și de uz; apoi, treptat, s-a creat concepția că și drepturile pot fi posedate asemenea lucrurilor corporale; s-a consacrat astfel denumirea de *quasi possesio*. Această noțiune s-a extins prin analogie și asupra dreptului de cetățenie și asupra calității de om liber[27].

În vechiul drept medieval posesia era considerată un drept subiectiv. *Jus possesiones* era atât un atribut al proprietății cât și un drept al posesorilor (chiar neproprietari); *jus possesiones* era așadar un drept real care rezulta din posesia de un an a imobilelor, drept ce era garantat prin acțiunile posesorii[28].

În secolul al XIX-lea s-au conturat cele două celebre teorii asupra posesiei: cea subiectivă, a lui Savigny, și cea obiectivă, a lui Ihering, care, așa cum vom vedea, se vor oglindi diferit în legislațiile unor țări. De fapt, problema capitală a fost cea a detentorilor precari, Ihering recunoscându-le acestora protecția posesorie împotriva oricăror persoane, cu excepția celor pe seama cărora posedă bunul. Această concepție răspândită de Saleilles a fost considerată, în general, superioară celei consacrate de Codul civil francez[29], respectiv Codul civil român, fiind mai aproape de realitate.

§4. Natura juridică a posesiei

359. Pentru unii gânditori, în plan filozofic, posesia se bazează pe conștiința sau voința de a fi proprietar; este o *abordare individualistă și*

---

[27] Vl. Hanga, *op.* și *loc. cit.*

[28] Autorii spun că ceea ce va lua locul proprietății romane este înglobat în noțiunea de *sezină* (*saisine*). Cauza acestei confuzii rezidă în predominanța ideilor barbare. Sezina în această perioadă este o noțiune ambiguă, care înglobează în același timp posesia și proprietatea, este în același timp drept și fapt. Dacă la începutul Evului Mediu această noțiune se apropie mai mult de proprietate, începând cu secolul al XIV-lea se va apropia mai mult de posesie (J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 513).

[29] Planiol și Ripert, fără a proslăvi soluțiile extreme consacrate de Codul civil german și elvețian, au insistat asupra necesității de a acorda detentorilor lucrului altuia, care nu sunt decât precari, protecția posesorie împotriva oricărei persoane, exceptând stăpânul lucrului (*apud* J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 139).

subiectivă care își are izvoarele în concepția jusnaturalistă a proprietății. Această analiză aparține lui Kant. Pentru alți gânditori, posesia constă în primul rând într-o stăpânire reală a lucrului din care voința individuală este exclusă. Această posesie *reală și obiectivă* a fost reținută de Hegel și ea a fost opusă posesiei abstracte a lui Kant[30].

Majoritatea autorilor atribuie posesiei natura juridică a unui fapt căruia trebuie să i se recunoască efecte juridice. Posesia nu este totuși un pur fapt. Ea înseamnă mai mult, deoarece i se recunosc anumite efecte juridice; posesia este *un fapt juridic* voluntar și licit din care se naște o situație juridică specifică posesorului[31]. Posesia dezvăluie o anumită stare de spirit. Posesia, cum s-a spus uneori, depășește limitele unui simplu fapt juridic; ea este în același timp o situație juridică și un comportament; posesia, dacă la origine este un fapt, tinde să se cristalizeze într-un drept prin voința posesorului. În sfârșit, posesia ca situație voluntară constituie, după caz, *anticiparea sau proba unui drept.* Posesia este, după celebra formulă a lui Ihering, „anticamera proprietății".

Legat de posesie, s-a mai observat că dreptul nu protejează numai drepturile subiective, ci și verosimilitatea drepturilor (aluzie la posesie)[32].

§5. Caracterele posesiei

360. Caracterele posesiei sunt următoarele:

a) posesia se bazează pe *intenția* de a poseda pentru sine, adică *animus rem sibi habendi*; dacă acest element lipsește, posesia nu mai există, va fi vorba despre o deținere sau o detenție precară;

b) posesia este incidentă numai *drepturilor reale*, nu și celor de creanță (personale)[33], cu excepția cazului în care ele sunt încorporate într-un titlu care, ca orice lucru mobiliar, poate face obiectul posesiei;

---

[30] După cum s-a observat, această stăpânire efectivă corespunde oarecum concepției pe care a avut-o Prudhon despre posesie și la care el a vrut să reducă proprietatea: „Proprietatea este născută dintr-o ocupare primitivă, ea nu este nimic mai mult decât un fapt care s-a produs din lipsă de opunere (...). Întemeiată numai pe acest titlu, proprietatea este în mod obligatoriu precară și întotdeauna revocabilă (...). Cum a putut converti legea civilă posesia în proprietate, când prin înmulțirea generațiilor trebuia, dimpotrivă, să convertească proprietatea în posesie?" (*apud* J.L. Bergel și alții, *op. cit.*, p. 136).

[31] Pe larg, a se vedea A. Boar, *op. cit.*, p. 37-40.

[32] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 216.

[33] Cu toate acestea, o parte a doctrinei susține că posesia se poate întinde și asupra altor drepturi decât cele reale (drepturi de creanță, dreptul familiei), iar acestea să beneficieze de protecție juridică (a se vedea, în acest sens, Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, nr. 141); se invocă art. 1240 C. civ. francez (art. 1097 C. civ. român), care dispune: „Plata făcută cu bună-credință acelui ce are creanța în posesia sa este valabilă, chiar dacă în urmă posesorul ar fi evins".

c) posesia face să se nască un *drept probabil de proprietate sau un alt drept real*[34].

§6. Domeniul posesiei

361. Posesia este aplicabilă drepturilor reale mobiliare și imobiliare (uzufruct, servituți, cu excepția servituților discontinue și neaparente etc.), coproprietății și, evident, proprietății propriu-zise. Cum am arătat, fiecărui tip de drept real îi corespunde o anumită posesie; desigur, întinderea, felul prerogativelor exercitate și materialitatea lor variază de la caz la caz.

De altă parte, posesorul poate fi o persoană fizică sau o persoană juridică. Apoi, posesia se aplică deopotrivă mobilelor și imobilelor. Dar ea *este exclusă* bunurilor care nu sunt susceptibile de apropriere privată (lucrurile comune, bunurile în afara comerțului și bunurilor din domeniul public). În sfârșit, ea nu se aplică universalităților, cum ar fi, de pildă, succesiunile și fondul de comerț; în schimb, posesia se poate aplica individual tuturor bunurilor care compun universalitatea[35].

§7. Elementele posesiei

Posesia este un act uman care pune în discuție inteligența și voința individului. Pentru existența posesiei sunt necesare două elemente cumulativ îndeplinite, și anume: unul material (*corpus*) și altul psihologic (*animus*)[36].

362. *Elementul material* constă din totalitatea faptelor materiale exercitate direct asupra lucrului; adică din actele materiale de deținere și de folosire a lucrului (de pildă, culegerea fructelor, modificări sau transformări ale lucrului etc.), inclusiv anumite acte juridice pe care posesorul le încheie cu privire la

---

[34] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 176.

[35] Într-o lucrare considerată îndrăzneață, cu abilitate se încearcă a se demonstra că mobilele incorporale (creanțe, creații industriale, creanțe intelectuale, fondul de comerț, valori mobiliare, monedă scripturală) sunt susceptibile de posesie și ar trebui să li se recunoască un regim adecvat, respectiv, cu anumite adaptări, regimul lor să fie armonizat cu al mobilelor corporale în ceea ce privește efectele posesiei. Demonstrația pornește de la repudierea concepției clasice despre *corpus* –ul posesoriu care susține că ar fi obligatoriu un contact fizic cu bunul, deci în mod obligatoriu corporal (Anne Pélissier, *op. cit.*, p. 113-310).

[36] *Etimologie:* de la latinescul *corpus* (substantiv masculin), corp. *Animus* semnifică în latină „suflet", „spirit", dar este utilizat și pentru a desemna un element intențional care permite să fie calificate anumite situații juridice. Natura intenției este desemnată printr-un al doilea cuvânt, astfel: *domini, donandi, possidendi, testandi* (G. Cornu, *Vocabulaire juridique* ..., p. 57).

acel bun (de exemplu, depozit, locațiune, comodat etc.); așadar, *corpus* înseamnă activitate, comportament. Este de subliniat în legătură cu acest element că este posibil ca această putere materială asupra lucrului să fie exercitată nu numai personal de către posesor, ci și de un reprezentant al său, situație în care vom fi în prezența unei posesii *corpore alieno*. Este cazul posesorului care, de pildă, a închiriat lucrul și când el exercită puterea materială prin intermediul chiriașului. În această situație, elementul intențional există în persoana posesorului, numai că „elementul material se exercită printr-o altă persoană, dar tot pentru posesor"[37]. În acest caz, puterea materială a posesorului asupra lucrului nu este directă, ci doar indirectă. În același fel, uzufructuarul posedă dreptul său de uzufruct *corpore alieno* în cazul locatarului unui imobil supus uzufructului; și tot astfel, un proprietar poate poseda un drept de nudă proprietate *corpore alieno* prin intermediul uzufructuarului. Apoi, beneficiarul unei servituți de trecere, recunoscută de proprietarul fondului servant în schimbul unei despăgubiri, posedă, exercitând dreptul său de trecere, pe seama proprietarului acestui fond.

Savigny – unul din creatorii teoriei posesiei ca stare de fapt – spunea că o persoană este în posesia unui lucru când are posibilitatea nu numai de a dispune ea însăși de el în mod fizic, dar și de a-l apăra împotriva oricărei acțiuni străine[38]. De altă parte, pentru Ihering, elementul *corpus* nu este o putere fizică asupra unui lucru, ci este raportul exterior care există în mod normal între proprietar și lucrul său[39].

Așa după cum s-a arătat[40], elementul *corpus* variază în funcție de doi factori:

– în primul rând, în funcție de *natura fizică* a lucrului (de pildă, posesia unui autoturism se deosebește de posesia unui câine etc.). În adevăr, așa cum s-a subliniat, posesia „specială" a animalelor nu poate fi asemuită în nici un sens cu posesia unui bun neînsuflețit; posesia animalelor este vie, dinamică și implică un contact direct și activ cu animalul, presupunându-se intervenția permanentă a proprietarului (stăpânului) pentru păstrarea obiceiului posesiei[41]. Tot astfel, o casă de locuit la oraș nu se va folosi ca o reședință de vacanță;

---

[37] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 240; în același sens, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 167; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 234.

[38] Fr. Ch. Savigny, *Traité de la possession en droit romain*, 1893, p. 2 (citat după D. Gherasim, *op. cit.*, p. 26).

[39] În concepția lui Marcade, „a poseda un lucru înseamnă a-l avea în puterea ta, a-l păstra în stăpânirea ta, a-l ține în puterea ta; nu există posesie veritabilă și propriu-zisă decât cea care implică această idee de stăpânire și de dominație a lucrului" (în A. Pélissier, *op. cit.*, p. 5).

[40] D. Gherasim, *op. cit.*, p. 26.

[41] E. Lupan, *Situația juridică a animalelor*, în Dreptul nr. 10-11/1991, p. 45.

– în al doilea rând, în funcție de *dreptul real* invocat de cel ce exercită *corpus* (bunăoară, este posesor cu titlu de proprietar acela care se comportă în exterior față de lucru așa cum ar face-o proprietarul însuși; sau este posesor cu titlu de uzufructuar acela care se comportă așa cum ar face-o un uzufructuar, posesorul unei servituți de trecere trebuie în mod efectiv să utilizeze drumul de trecere; posesorul unui drept de abitație trebuie să locuiască imobilul în mod efectiv etc.).

363. *Elementul psihologic* sau *intențional* constă în intenția sau voința celui care posedă de a exercita stăpânirea lucrului pentru sine, ca și cum ar fi exercitat-o proprietarul sau titularul unui alt drept real[42]. În acest sens, art. 1847 C. civ. precizează că posesia se exercită „sub nume de proprietar", iar art. 1854 C. civ. stabilește că elementul intențional al posesiei se prezumă rezultând din cel material. Elementul *animus* nu înseamnă neapărat credința posesorului că este proprietar ci – așa cum am arătat – numai voința de a poseda pentru sine, și nu pentru altul[43]; *animus* presupune intenția sau voința celui care stăpânește bunul de a se comporta cu privire la lucru ca proprietar ori ca titular al unui drept real. El are astfel *animus domini* sau *animus sibi habendi*. Dacă îi lipsește acest *animus*, cel ce deține lucrul va fi detentor precar, și nu posesor. De altă parte, este esențial de a nu se confunda *animus* cu buna sau reaua-credință. Aceasta, pentru că există *animus* fie atunci când ești proprietar, fie când crezi că ești, fie chiar și atunci când știi foarte bine că nu ești (cazul hoțului). Rezultă că *animus* este un element al posesiei, în timp ce buna sau reaua-credință o calitate sau un viciu al posesiei.

În legătură cu acest al doilea element al posesiei, în doctrină sunt cunoscute două teorii, și anume teoria subiectivă a lui Savigny și teoria obiectivă a lui Ihering[44].

364. Prima (teoria subiectivă) susține în esență că cel ce stăpânește în fapt un lucru poate intenționa să se manifeste în două feluri: el poate voi să

---

[42] În același sens, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 239.

[43] „Posesorul trebuie să îndeplinească acte care sunt în mod normal cele ale unui proprietar și să nu recunoască drepturile adevăratului proprietar" (Ch. Atias, *op. cit.*, p. 224).

[44] În atmosfera intelectuală a secolului al XIX-lea, dezbaterile trebuie să fi fost într-adevăr captivante. Bunăoară, Ihering ridiculizând conceptualismul juridic al lui Savigny, Puchta și alții, într-o satiră savuroasă, își imaginează că moare și urcă în cerul conceptelor unde se întâlnește cu aceștia care erau instalați într-un întuneric deplin (deoarece conceptele nu suportă lumina). Aceste genii ale dreptului german se aflau în fața unei *Haarspaltenmaschine* (mașină de despicat firul în patru), chinuindu-se să deducă din fiecare concept cele 999.999 de consecințe ale lui, acompaniați de mașina de ficțiuni și presa dialectică și hidraulică de interpretări. Trebuie, spune Ihering văzând toate acestea, să revenim urgent pe Pământ, la problemele reale ale vieții (Ph. Malaurie, *Antologia gândirii juridice*, Ed. Humanitas, București, 1996, p. 279).

exercite dreptul de proprietate al altuia sau al său propriu. În cazul în care el are intenția de a exercita dreptul de proprietate al altuia, este un simplu detentor și nu va avea *animus domini* necesar pentru a poseda. Dimpotrivă, atunci când subiectul nu recunoaște un drept de proprietate al altuia și are intenția de a exercita propriul drept de proprietate, el este un posesor, pentru că are *animus* cerut pentru a poseda. *Animus possidendi* este în această concepție un *animus sibi habendi* sau *animus domini*. În alte cuvinte, dacă deținătorul are voința de a poseda ca un proprietar, el este un posesor, iar dacă voința sa este îndreptată spre o deținere pentru altul, atunci el nu mai are *animus domini* și este un simplu detentor. Doctrina lui Savigny își are sorgintea în dreptul roman.

În opinia sa, *animus possidendi* este elementul determinant din care izvorăște posesia, deoarece actele materiale de folosire a lucrurilor pot fi îndeplinite în calități diferite; intenția de care este animat posesorul în a exercita un drept pentru el însuși este cea care caracterizează actele sale de posesie. Întâietatea voinței posesorului asupra actelor materiale pe care le îndeplinește a făcut ca această concepție să fie calificată *teorie subiectivă*.

Savigny spunea că posesia trebuie protejată în ea însăși; protecția ei se justifică prin necesitatea de a prezerva ordinea socială împotriva violențelor și căilor de fapt. Dar această protecție trebuie rezervată numai veritabililor posesori (care au *animus domini*) și refuzată simplilor detentori care nu au decât intenția de a deține pentru altul (adică *animus detendi*). Astfel, nu vor avea dreptul la interdictele posesorii locatarii și comodatarii.

365. Secunda teorie (a lui Ihering) este o replică virulentă la adresa concepției lui Savigny; ea este considerată ca fiind falsă, deoarece calificarea raportului posesoriu este dependentă de direcția imprimată voinței[45]. Critica sa se axează pe două aspecte, și anume: aspectul legat de fondul dreptului și aspectul procedural.

În primul rând, Ihering susține că ceea ce caracterizează posesia este materializarea actelor de folosință, și nu voința personală a posesorului. Dar teoria sa obiectivă (după propria-i expresie) nu exclude cu totul voința posesorului de a se comporta ca un titular al unui drept, însă *animus domini* se deduce din actele materiale de stăpânire a bunurilor și din exercitarea drepturilor; așadar, calitatea de posesor derivă din manifestările pe care o persoană le are în raport cu puterile sale asupra unui bun[46].

În concepția sa, dacă se distinge simpla detenție de posesia propriu-zisă, aceasta nu se datorează unui *animus* diferit, ci pur și simplu pentru că se întâmplă ca actele de posesie să fie exercitate asupra lucrului altuia. Dar atâta timp cât aceasta nu a fost demonstrată, trebuie să se admită existența posesiei și

[45] D. Gherasim, *op. cit.*, p. 31.

[46] J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 138-139.

să fie protejată. Astfel, *animus domini* cerut ca o condiție în teoria lui Savigny este pentru Ihering indiferentă *a priori*, iar absența sa nu este luată în considerare decât pentru a exclude efectele posesiei, în special dobândirea drepturilor. Așa fiind, în această perspectivă, se admite că detentorii precari beneficiază de protecția posesorie; precaritatea nu este decât un viciu al posesiei care nu paralizează decât anumite efecte ale posesiei[47].

Ihering, combătând teoria lui Savigny, spune că această teorie are ca rezultat abandonarea naturii raportului posesoriu pe seama capriciului aceluia care deține bunul, deoarece acesta ar putea avea – în funcție de voința de moment – când calitatea de posesor, când pe cea de detentor.

În opinia lui Ihering, protecția posesorie are ca obiect să asigure indirect protecția proprietății pe care posesia o face verosimilă. Posesorul este, în general, proprietarul sau titularul drepturilor pe care le exercită și, deci, ar fi dificil să i se ceară dovada proprietății în caz de deposedare sau de tulburare a posesiei. El arată că protecția posesorie a fost instituită în vederea înlesnirii protecției proprietății; în locul probei proprietății pe care proprietarul trebuie să o facă atunci când reclamă bunurile din mâinile unui terț (*revindicatio*), îi va fi suficientă proba posesiei față de cel care pretinde bunul respectiv.

Ihering susținea că din punct de vedere procedural teoria subiectivă ridică dificultăți insurmontabile, deoarece în fața instanțelor este deosebit de anevoios de a proba un fapt psihologic cum este intenția de a poseda ca proprietar. El continuă învederând că existența posesiei sau detenției este stabilită de norma de drept obiectiv, și nicidecum de voința subiectivă a aceluia care se află în raportul posesoriu. Ihering propune, așa cum am arătat, extinderea protecției acțiunilor posesorii și asupra simplilor detentori din motive de ordin social.

366. Distincția dintre posesie și detenție, în concepția celor doi mari juriști, se poate sintetiza astfel: Savigny – în ambele cazuri *corpus* este același, diferența fiind numai la *animus*; astfel, în cazul posesiei avem *animus domini*, iar în cazul detenției *animus detendi* (intenția de a deține pentru altul). Ihering: toți, posesori și detentori, au același *animus* (voința de a-și atribui utilitățile economice ale lucrului); numai că, în cazul detentorilor, există un element negativ care îi împiedică să prescrie și îi obligă să restituie lucrul (acesta este titlul detenției – *causa detentiones*). Deci diferența esențială între cele două teorii rezidă în beneficiul protecției posesorii, celelalte efecte ale posesiei nefiind atât de contradictorii. În adevăr, dacă beneficiul protecției posesorii, în

[47] *Ibidem.*

opinia lui Savigny, îl subordonează existenței unui *animus domini*, Ihering admite această protecție chiar și celui care îi lipsește acest element[48].

Aceste două teorii au influențat în mod diferit reglementările posesiei în unele coduri. Astfel, Codurile civile francez, român, italian, olandez și japonez au consacrat concepția lui Savigny – cu unele corective –, în timp ce Codul civil german și Codul civil elvețian sunt influențate de teoria lui Ihering care – așa cum am arătat – acordă protecție simplilor detentori prin acțiunile posesorii[49].

Așadar, putem spune că posesorul „lucrează" cu intenția deliberată de a se afirma ca stăpân[50]. Împrumutând de la proprietar comportamentul său exterior, posesorul adoptă de asemenea și atitudinea sa psihologică. A fi posesor înseamnă să ai o mentalitate de proprietar, un suflet de stăpân (*animus domini*). Animat de un spirit posesiv, posesorul este un pretendent la titlul de proprietar[51].

Practică judiciară

1. Pentru a declara un imobil ca fiind prescris, nu este suficient să se dovedească de către reclamant că este un act de notorietate faptul că el posedă bunul de 30 de ani și că el a plătit impozitele funciare aferente parcelei de teren în cauză, fiind necesar pentru a uzucapa să se facă și dovada actelor materiale de natură a caracteriza posesia (*Curtea de Casație franceză, s. a III-a, dec. din 27 aprilie 1983, în Code civil, Dalloz, Paris, 1988-1989, p. 1575, nr. 1 de sub art. 2229*).

2. Calitatea de coindivizar nu exclude posesia *animo domini* (*Curtea de Casație franceză, s. I, dec. din 11 ianuarie 1950, în Code civil, Dalloz, Paris, 1988-1989, p. 1575, nr. 2 de sub art. 2229*).

---

[48] În doctrina actuală se vorbește despre „unirea acestor două concepții", subliniindu-se că în dreptul francez după Legea nr. 75-596 din 9 iul. 1975, diferența esențială dintre cele două sisteme s-a estompat esențial (pentru detalii, J.L. Bergel și alții, *op. cit.*, p. 138).

[49] Pentru raporturi dintre teoriile lui Savigny și Ihering și Codul nostru civil, a se vedea I. Micescu, *op. cit.*, p. 244-247, iar pentru o conciliere a celor două teorii și pentru a se găsi posesiei o natură omogenă, a se vedea F. Zenati, S. Fournier, *Essai d'une théorie unitaire de la prescription*, în R.T.D. civ., 1996, p. 339 și urm.

[50] „Posesorul lucrului meu, care se consideră proprietar al acestui lucru, nu neagă în persoana mea ideea de proprietate, ci doar o invocă în sprijinul său; litigiul dintre noi se rezumă la problema de a ști care dintre noi este proprietarul. În schimb, hoțul sau tâlharul se situează în afara sferei dreptului de proprietate; ei îmi neagă chiar ideea de proprietate și odată cu ea neagă și o condiție existențială a persoanei mele" (R. von Ihering, *op. cit.*, p. 16).

[51] G. Cornu, *Droit civil. Introduction. Les personnes. Les biens ...*, p. 379.

§8. Posesia şi detenţia precară

367. Detenţia precară[52], spre deosebire de posesie, nu este o stare de fapt, ci o *stare de drept*. Este astfel, deoarece ea rezultă întotdeauna dintr-un titlu (convenţional, legal sau judiciar) în baza căruia detentorul este îndreptăţit să exercite puterea asupra unui lucru. De exemplu, sunt detentori precari: depozitarul, locatarul, cărăuşul, creditorul gajist, tutorii pentru bunurile celor aflaţi sub ocrotirea lor etc.

Detenţia a fost definită ca fiind exerciţiul unei puteri de fapt asupra unui lucru, fie cu permisiunea şi pe contul proprietarului, fie în virtutea unui titlu legal sau judiciar[53]; aşadar, detenţiei precare îi lipseşte elementul *animus domini* sau *animus sibi habendi*[54]. *Într-o altă definiţie*, putem reţine că detenţia precară este exercitarea unei puteri de fapt asupra unui lucru în virtutea unui titlu juridic care implică recunoaşterea dreptului de proprietate al altuia. Această definiţie a detenţiei precare presupune trei condiţii, şi anume:

– *puterea de fapt*: detenţia precară presupune o stăpânire efectivă a lucrului deţinut. Detentorul are *corpus*-ul pe care proprietarul nu-l mai are. Astfel, locatarul, depozitarul, cărăuşul etc., toţi au lucrul în mâinile lor, material, efectiv, real; ei îl ţin, îl deţin;

– *puterea de drept*: detenţia precară presupune că stăpânirea lucrului se exercită în baza unui *titlu*; detentorul îl deţine în baza unui titlu juridic, ceea ce înseamnă că puterea de fapt este întemeiată pe un drept.

Titlul (*causa detentionis*) poate avea o natură diferită. Astfel, el poate fi un contract (titlul detenţiei locatarului este un contract de închiriere) ori un act unilateral (executorul testamentar deţine bunurile succesiunii în baza unei clauze testamentare) sau o dispoziţie legală (uzufructul legal, dacă el este prevăzut de lege) etc;

– *obligaţia de restituire*: titlul detenţiei precare. Este detentor precar cel care, în virtutea titlului său, trebuie să restituie la un anumit moment lucrul proprietarului. Subliniem că „precar" nu înseamnă „fără titlu" (aşa cum am fi tentaţi să credem), pentru că detentorul deţine lucrul în baza unui titlu; aşadar,

---

[52] *Etimologie: detenţie* derivă de la latinescul *detentio* – deţinere – şi este întrebuinţat în două sensuri: *într-un sens* desemnează, în opoziţie cu posesia, detenţia precară, putere de fapt exercitată asupra unui lucru al altuia în baza unui titlu juridic şi îl obligă pe detentor să restituie lucrul proprietarului său; *în alt sens*, desemnează uneori, în stare originară, puterea de fapt asupra unui lucru, faptul de a-i avea stăpânirea efectivă, *corpus* (se vorbeşte despre detenţie, deţinere materială), indiferent că această putere se exercită de proprietarul lucrului, de un posesor sau de un detentor (G. Cornu, *Vocabulaire juridique* ..., p. 299); în germană *Halterschaft* (detenţie), noţiune care se apropie de *putere*.

[53] D. Gherasim, *op. cit.*, p. 72.

[54] L. Pop, *op. cit.*, p. 193; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 233.

precaritatea presupune un fundament juridic[55]; totuși, *precar* înseamnă, în subsidiar, și lipsa unui fundament juridic. De asemenea, detenția precară nu trebuie confundată nici cu posesia de rea-credință.

Obligația de restituire caracterizează precaritatea detenției. De altă parte, durata detenției și data restituirii sunt determinate prin titlu (de pildă, durata locației este fixată prin contractul de închiriere). Deci nu se poate reține că detentorul precar este ținut să restituie lucrul oricând proprietarul îl cere[56].

368. *Comparație între detenția precară și posesie.* Detentorul precar, ca și posesorul, are, relativ la lucrul deținut, o putere de fapt. Și unul și celălalt exercită o stăpânire efectivă asupra bunului deținut; și unul și celălalt au „*corpus*". Din exterior nimic nu distinge posesorul de detentor.

Totuși, ele se diferențiază sensibil:

– *prima diferență*: putere de fapt sau existența unui titlu. Posesia nu este decât un simplu fapt (*res facti*), detenția este o stare de drept (*res juris*). Detentorul precar își exercită puterea în virtutea unui drept, iar acest drept care întemeiază detenția îi conferă detentorului legitimitate. Posesorul poate prin coincidență să fie proprietar. Atunci când el nu este și proprietar, apare o contradicție între drept și fapt.

În cadrul detenției precare există întotdeauna o concurență asupra aceluiași lucru a mai multor drepturi de natură diferită. Bunăoară, proprietarul este învestit cu un drept de proprietate și, asupra aceluiași lucru, detentorul care este învestit cu un drept personal. Sub acest aspect se relevă superioritatea detenției asupra posesiei. De altă parte, posesorul nu are nimic să opună proprietarului, cel puțin în drept; tot ceea ce el poate face este să conteste dreptul de proprietate. Or, paradoxal, din acest punct de vedere posesorul se găsește într-o situație superioară detentorului;

– *a doua diferență*: pretenția la proprietate sau recunoașterea dreptului proprietarului. Simplu spus: detentorul recunoaște dreptul altuia, posesorul nu[57].

---

[55] *Etimologie: precar*, adjectiv – latinescul *precarius*, obținut prin rugăminte (sau cerere), de la *preces:* rugăminte, cerere.

1. (sensul cel mai obișnuit). Se spune detenția unui lucru atunci când aceasta se întemeiază în drept pe un titlu care îl obligă pe detentor la restituire (fără ca totuși proprietarul să poată cere această restituire când îi convine);

2. (sensul etimologic care corespunde lui *precarium* roman). Fondat pe un acord sau o toleranță (adesea cu titlu de serviciu gratuit) reziliabil la prima solicitare a proprietarului: De exemplu, găzduire precară, convenție de folosință precară [art. 490-1 alin. (2) C. civ. francez];

3. Lipsit de orice fundament juridic. De exemplu, ocuparea precară fără titlu și fără drept (G. Cornu, *Vocabulaire juridique* ..., p. 689; pentru *precaritate*, a se vedea, de asemenea, *Lexique des termes juridiques*, 12e éd., Dalloz, Paris, 1999, p. 405-406.

[56] G. Cornu, *op. cit.*, p. 397.

[57] *Ibidem.*

Dacă se are în vedere elementul intențional (*animus*), atunci posesorul are prin definiție *animus domini*, adică intenția de a se afirma ca proprietar. Dimpotrivă, detentorul precar recunoaște că nu el este proprietar; el, spre deosebire de posesor, nu este animat – cu privire la bunul pe care îl deține – de o voință de apropriere; îi lipsește *animus domini* sau *animus possidendi*.

În legătură cu elementul *animus*, unele precizări sunt încă necesare. Astfel, calitatea de posesor se poate califica și în raport cu alte drepturi reale decât dreptul de proprietate. În adevăr, cărăușul (transportatorul) nu va putea fi niciodată posesorul vreunui drept real, deoarece el nu are decât un drept de creanță. Dar, de altă parte, pot fi persoane care au un drept real asupra unui bun, dar acesta nu este un drept de proprietate. În această calitate, ei vor putea să posede dreptul real asupra căruia sunt titulari, dar nu dreptul de proprietate. Bunăoară, uzufructuarul are un drept real asupra bunului și, totodată, poate fi un posesor al dreptului real de uzufruct, dar nu poate fi posesorul dreptului de proprietate, deoarece există o incompatibilitate. Așadar, în raport cu dreptul de proprietate, uzufructuarul sau cel care pretinde că este nu este decât un detentor precar, dar în ceea ce privește uzufructul el este un veritabil posesor[58]. S-a spus, în acest context, că tocmai pentru că uzufructuarul nu este decât un detentor precar în raport cu dreptul de proprietate trebuie să se admită că el exercită *corpus*, cu privire la posesia dreptului de proprietate, pe seama nudului proprietar. Dar în ceea ce privește posesia dreptului de uzufruct, uzufructuarul (care are *animus usufruendi*) exercită *corpus*-ul pentru el însuși[59].

În doctrină s-au mai reținut și *alte deosebiri* între detenție și posesie, precum:

– detenția nu este niciodată un fapt neregulat, pe când posesia este adesea un fapt neregulat (de exemplu, posesia dobândită prin furt sau uzurpare). Detentorii dețin lucrul în mod regulat în virtutea unui titlu; dar tocmai acest titlu le conferă starea de precaritate[60];

– în cazul posesiei, de multe ori posesorul este una și aceeași persoană cu proprietarul. Dar adesea posesorul nu este titularul dreptului real, ci se pretinde numai a fi; de aici se naște un conflict cu adevăratul proprietar (acest conflict se rezolvă printr-o acțiune posesorie). De altă parte, în cazul detentorilor, cum aceștia dețin în virtutea unui titlu, numai încălcarea acestuia va avea ca urmare un conflict; rezolvarea acestui conflict se va face nu printr-o acțiune posesorie, ci printr-o acțiune izvorâtă din contractul care a dat naștere detenției (închiriere, comodat, depozit etc.)[61].

---

[58] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 232.

[59] *Ibidem.*

[60] I. Adam, *op. cit.*, p. 571.

[61] În doctrina noastră s-au sintetizat foarte exact situațiile juridice privind stăpânirea unui bun: „*Proprietarul* stăpânește bunul în puterea dreptului său de proprietate; posesia sa apare ca un atribut al acestui drept; starea de fapt se suprapune perfect peste starea de drept.

369. *Regimul juridic al detenției precare.* În raporturile detentorului precar cu proprietarul, principiul este că acestea sunt guvernate de titlul care fundamentează detenția (contract de închiriere, contract de depozit, contract de împrumut etc.). Specificul acestor raporturi exclude cu desăvârșire ca detentorul precar să poată prescrie împotriva proprietarului sau să acționeze împotriva sa prin acțiunile posesorii.

Detentorul precar nu beneficiază de prescripția achizitivă, deoarece el nu are *possesio ad usucapionum*. De asemenea, așa cum am arătat, el nu se poate prevala de protecția posesorie împotriva proprietarului însuși. Această excludere este logică, întrucât ea rezultă din titlul care stabilește drepturile și obligațiile fiecărui detentor.

Dar situația detentorului precar față de terți este diferită. În adevăr, el nefiind prin ipoteză legat de terți prin nici un raport juridic, el nu se distinge de un posesor. Așa fiind, el se bucură de protecția posesorie (*possesio ad interdicta*) împotriva terților care-i tulbură detenția. Mult timp însă, datorită unui abuz de logică (detentorul nu este posesor), această protecție i-a fost refuzată. Acest refuz nu putea dăinui, deoarece detentorul era defavorizat chiar și în raport cu posesorul de rea-credință.

În materia detenției precare operează principiul *imutabilității*, ceea ce înseamnă, pe de o parte, că detentorul nu poate să se transforme prin voința sa (*solo animo*) în posesor, iar, pe de altă parte, că precaritatea titlului este ereditară (transmisiunea succesorală nu poate aduce nici o schimbare titlului)[62].

Practică judiciară

1. Dacă uzufructuarul poate fi considerat neprecarist în privința dreptului real de uzufruct, rezultă însă din termenii art. 2236 (art. 1853 C. civ. român – n.n.) că el nu este decât detentor precar față de dreptul de proprietate al nudului proprietar și că nudul proprietar posedă prin intermediul său (*Curtea de Casație franceză, s. I, dec. din 13 februarie 1963, în Code civil, Dalloz, Paris, 1988-1989, p. 1578*).

Posesorul stăpânește bunul în puterea sa ca și când ar fi proprietar, dar nu este; el are numai o putere de fapt asupra bunului; nu este nici titularul unui drept real, nici titularul unui drept de creanță. Starea de fapt se desparte de starea de drept. *Detentorul precar* stăpânește bunul pentru proprietar, pe temeiul unui act încheiat cu acesta. Cercul se închide; starea de fapt se suprapune din nou peste starea de drept" (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 237).

[62] Pentru efectele detenției precare, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 241-242.

§9. Posesia şi proprietatea aparentă

370. Trebuie să deosebim situaţia posesorului de cea a proprietarului aparent. Acesta din urmă este o persoană care, printr-o eroare comună, este considerat ca proprietar.

Aşadar, proprietatea aparentă îşi află temeiul în credinţa terţilor, şi nu în comportamentul proprietarului aparent faţă de un bun[63]. Proprietarul aparent este persoana care este considerată proprietar; posesorul este persoana care se comportă şi acţionează ca un proprietar. Dacă posesia provine din comportamentul posesorului care este în general proprietarul pe care legea îl protejează, proprietatea aparentă are ca obiect ocrotirea terţilor. Într-un sens larg, se poate spune însă că posesia decurge din teoria aparenţei.

Rezultă că, dacă proprietarul aparent nu este niciodată adevăratul proprietar – deoarece aparenţa este contrară realităţii –, cel mai adesea proprietarul este unul şi acelaşi cu posesorul.

Legea nu acordă efecte proprietarului aparent, ci doar terţilor care au fost înşelaţi de aparenţă. Dimpotrivă, posesorul beneficiază de efectele posesiei; legea înţelege să-l protejeze sub acest aspect.

§10. Dobândirea şi pierderea posesiei

371. *Posesia se dobândeşte* prin întrunirea celor două elemente (*corpus* şi *animus*). În ce priveşte elementul material (*corpus*), acesta poate fi exercitat fie personal de către posesor, fie prin reprezentant (de exemplu, mandatarul, depozitarul etc.). Privitor la elementul psihologic, acesta trebuie să fie prezent în mod nemijlocit în persoana posesorului, şi nu a reprezentantului; de regulă, el nu se poate exercita printr-o altă persoană. Excepţie, reprezentanţii legali ai persoanelor lipsite de capacitate de exerciţiu[64].

372. *Posesia se pierde* prin dispariţia celor două elemente. Practic, acest lucru are loc în caz de înstrăinare a bunului sau în caz de abandon al bunului[65]. Apare însă foarte logic ca posesia să se piardă şi prin dispariţia numai a unuia dintre cele două elemente. Bunăoară, când bunul este furat şi deci dispare elementul *corpus* sau când posesia pentru sine se transformă în posesie

---

[63] H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 189.

[64] În doctrină se dă ca exemplu cazul în care într-o anumită situaţie un minor sub 14 ani apare ca moştenitor aparent şi când în această calitate va exercita posesia asupra bunurilor primite prin reprezentantul său legal (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 240; D. Gherasim, *op. cit.*, p. 39; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 234).

[65] L. Pop, *op. cit.*, p. 196.

pentru altul, în care caz dispare elementul psihologic. De exemplu, când posesorul înstrăinează bunul respectiv, iar dobânditorul îl închiriază înstrăinătorului. Prin această operație – care se numește *constitut posesor (constitutum possesorium)* –, fostul posesor se va transforma într-un simplu detentor precar; aceasta, deoarece, deși are elementul *corpus*, nu mai are elementul *animus*. De pildă, atunci când o persoană își vinde casa, dar continuă să locuiască în ea în calitate de chiriaș. În acest caz, în momentul încheierii convenției, proprietatea casei a fost transmisă cumpărătorului, iar vânzătorul nu se mai poate comporta ca un proprietar; chiar dacă cumpărătorul, din acel moment, nu are o posesie reală, vânzătorul (tot de la data vânzării) va poseda pe seama cumpărătorului, care devine un posesor *corpore alieno*; suntem deci în prezența unei intervertiri de titlu al vânzătorului, deoarece el a încetat să fie posesorul dreptului pentru a deveni detentor.

§11. Dovada posesiei

373. Ea se face prin probațiunea celor două elemente ale posesiei. Dovada elementului material este relativ simplă și ea se face prin orice mijloc de probă, inclusiv martori și prezumții[66]; de exemplu, plata taxelor și a impozitelor pentru un anumit bun imobil, înscrierea terenului în registrul agricol etc.[67]

374. Elementul psihologic, prin natura lui, este mai dificil de probat. În adevăr, efectele diferite pe care le produce posesia față de detenție au la bază doar elementul *animus*, adică intenția celui care exercită *corpus*. Există din acest punct de vedere două reguli:

374a. Prima este prezumția *de neprecaritate*, adică *animus domini* este prezumat. Articolul 1854 C. civ. statuează că „posesorul este presupus că posedă pentru sine, sub nume de proprietar, dacă nu este probat că a început a poseda pentru altul".

Acest text vrea să spună că orice persoană care stăpânește bunul este prezumată până la proba contrară posesor, și nu detentor. De pildă, dacă un imobil este ocupat de către un chiriaș, sarcina probei pentru a demonstra că ocupantul nu este decât un detentor revine reclamantului, care trebuie să dovedească existența contractului de închiriere (*actori incumbit probatio*).

---

[66] În acest sens, a se vedea Trib. Supr., col. civ., dec. nr. 1938/1967, în I.G. Mihuță, *Repertoriu ... 1952-1969*, p. 178.

[67] Situația posesorului în Roma antică era oarecum comodă, pentru că era suficient ca el să afirme că posedă: *possideo, quia possideo* (posed, fiindcă posed). Era necesar ca cel care contesta să facă dovada unei posesii (I. Deleanu, S. Deleanu, *op. cit.*, p. 325).

Elementul *animus* se va aprecia întotdeauna *in abstracto*, adică prin raportare la un ocupant tip aflat în aceeași situație. Este de la sine înțeles că nu se va analiza intenția concretă a deținătorului. Astfel, un chiriaș ar putea, luând bunul în chirie, să aibă intenția de a se comporta ca proprietar. O astfel de intenție necunoscută de cel care închiriază este indiferentă, deoarece un chiriaș-tip nu are intenția de a se comporta ca proprietar când ia bunul în chirie.

Desigur, art. 1854 instituie și o prezumție relativă de proprietate, dar ea privește mai mult efectele posesiei decât dovada ei. Nu trebuie să punem semnul egalității între dovada posesiei și efectul probator al acesteia.

374b. A doua regulă este prezumția de *neintervertire de titlu* prevăzută de art. 1855 C. civ., în conformitate cu care, atunci când posesorul a început a poseda pentru altul, se presupune că a conservat această calitate, dacă nu există proba contrară. Bunăoară, dacă proprietarul a stabilit că ocupantul a fost la origine detentor, se presupune, în temeiul textului de lege invocat, că așa a rămas. Așa cum s-a arătat, în art. 1855 termenul de „posesor" este înțeles și în sensul de detentor precar.

Dar prezumția enunțată poate fi răsturnată prin proba contrară, dacă ocupantul poate dovedi că pe parcurs din detentor, cum era inițial, a devenit posesor. Desigur, nu este de ajuns ca el să demonstreze că intenția sa s-a schimbat: *animus*, după cum am văzut, nu se apreciază în concret. Este de neadmis, de exemplu, ca un locatar pentru a demonstra că el a înțeles să înceteze de a se comporta ca un locatar să se prevaleze de un act de stăpânire oarecare. În ipoteza contrară, orice proprietar închiriator (locator) ar risca să-și vadă locatarul devenind proprietar prin efectul posesiei, adică să-și intervertească titlul. De aceea, Codul civil nu a admis intervertirea titlului, după cum s-a putut observa, decât în cazuri limitate.

Practică judiciară

1. Din combinația art. 1854, art. 1899 și art. 1909 C. civ. rezultă că posesorul bunurilor mișcătoare este presupus a fi proprietarul lor și că cel ce le revendică este dator să dovedească contrariul. Astfel, dacă cu ocazia urmăririi unor bunuri mișcătoare care se află în posesia debitorului se face contestație de o terță persoană, aceasta este obligată să dovedească cum că acele bunuri sunt proprietatea sa, iar nu a debitorului urmărit (*I.C.C.J., s. I, dec. nr. 227/1904, în C. Hamangiu, N. Georgean, op. cit., p. 358*).

§12. Calităţile şi viciile posesiei

375. Pentru ca posesia să producă efecte juridice deosebit de întrunirea celor două elemente, ea trebuie să fie *utilă*, adică neviciată[68]. Pentru a fi utilă, ea trebuie să îndeplinească anumite calităţi prevăzute de art. 1847 C. civ., şi anume: să fie *continuă, neîntreruptă, netulburată, publică* şi *sub nume de proprietar*. La aceste calităţi cerute posesiei, doctrina şi jurisprudenţa au adăugat şi pe aceea de a fi *neechivocă*. Aceste calităţi, odată îndeplinite, posesia îşi va produce efectele specifice, inclusiv dobândirea proprietăţii prin uzucapiune, adică prin prescripţia achizitivă.

Trebuie reţinut însă că neîntreruperea posesiei nu este propriu-zis o calitate a posesiei, ci o condiţie de existenţă a ei; dacă posesia se întrerupe, aceasta se pierde de cele mai multe ori. De altă parte, condiţia exercitării posesiei „sub nume de proprietar" este mai mult decât o simplă calitate. De aceea, absenţa acestui element conduce la absenţa posesiei[69]. Aşadar, aceste două elemente („neîntreruptă" şi „sub nume de proprietar") nu sunt calităţi ale posesiei. Mai trebuie reţinut că, deşi art. 1847 C. civ. enumeră calităţile cerute pentru constatarea uzucapiunii, aceste calităţi sunt cerute şi pentru celelalte efecte ale posesiei; deci acest text de lege are o valoare generală[70].

Viciile posesiei. Viciile posesiei sunt reversul calităţilor sale; ele sunt: discontinuitatea, violenţa, clandestinitatea şi echivocul. Dacă una dintre acestea există, posesia va fi viciată.

---

[68] Uneori, posesia utilă este numită posesie regulată. S-a observat însă că expresia „regulată şi lipsită de vicii" este tautologică (V. Stoica, *op. cit.*, p. 171).

[69] V. Stoica, *op.* şi *loc. cit.* Autorul este de părere că utilitatea posesiei însumează trei calităţi: posesia trebuie să fie continuă, netulburată (paşnică) şi publică. În doctrina franceză, unii autori recunosc ca vicii ale posesiei violenţa, clandestinitatea şi echivocul (Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 135-136); alţi autori reţin: discontinuitatea, violenţa, clandestinitatea şi echivocul (Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 157-159); într-o altă opinie, tot în doctrina franceză, se distinge între: a) calităţi sau vicii care privesc în special elementul corporal al posesiei (discontinuitatea, violenţa şi clandestinitatea) şi b) calităţi sau vicii care afectează posesia în aspectele sale juridice şi psihologice (echivocul, posesia de bună şi de rea-credinţă); a se vedea G. Cornu, *op. cit.*, p. 480. S-a spus că „aceste calităţi colorează faptul posesiei cu caracteristici care o apropie mai mult de drept şi contribuie la alertarea proprietarului ameninţat de a fi lipsit de ea" (Ch. Atias, *op. cit.*, p. 225).

[70] Aşa cum arătam, actele de simplă toleranţă şi de pură facultate nu pot întemeia uzucapiunea. Acestea nu sunt acte veritabile de posesie, deoarece ele nu implică nici o contradicţie cu titularul dreptului prescris; posesia utilă presupune o asemenea contradicţie, de exemplu, în cazul în care titularul dreptului întrerupe prescripţia (Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 342).

1. Discontinuitatea posesiei

376. Potrivit art. 1848 C. civ., „posesiunea este discontinuă când posesorul o exercită în mod neregulat, adică cu intermitențe anormale". Din analiza textului de lege citat rezultă că acest viciu va exista ori de câte ori faptele și actele materiale se vor exercita la intervale mai mari decât este normal. Posesorul nu trebuie însă să se afle în contact permanent cu bunul pentru ca posesia să fie continuă, deci utilă. Ea va fi astfel dacă actele de stăpânire se exercită cu o regularitate normală în raport cu natura bunului; intermitențele nu exclud neapărat continuitatea; altfel spus, întreruperile pasagere nu antrenează viciul discontinuității. De pildă, posesia continuă asupra unui teren există atunci când, la intervale diferite, se fac asupra sa lucrările specifice pentru obținerea recoltelor. În această situație, *animus*-ul conservă posesia. Cel care pretinde că posesia este afectată de acest viciu va trebui să probeze această afirmație.

Continuitatea posesiei este prezumată de art. 1850 C. civ., care statuează că: „Posesorul actual care probează că a posedat într-un moment dat mai înainte este presupus că a posedat în tot timpul intermediar, fără însă ca aceasta să împiedice proba contrarie" (este vorba despre o prezumție relativă). Rezultă că intermitențele trebuie să fie premerse sau urmate de acte de stăpânire a bunului.

a) discontinuitatea este un viciu *absolut*, deoarece ea poate fi invocată de orice persoană interesată să anihileze efectele posesiei (art. 1862 C. civ.);

b) apoi, ea este un viciu *temporar*, pentru că încetează dacă posesorul începe o posesie utilă (art. 1856 C. civ.). Discontinuitatea se aplică bunurilor nemișcătoare, deoarece în cazul bunurilor mobile este aplicată regula din art. 1909 C. civ. și numai în mod excepțional, dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 1909 C. civ., viciul discontinuității poate viza și posesia acestor bunuri[71].

În sfârșit, discontinuitatea nu trebuie confundată cu întreruperea posesiei din materia uzucapiunii (art. 1863 C. civ.); aceasta din urmă este rezultatul intervenției unui terț, și nu al conduitei voluntare a posesorului; de altă parte, discontinuitatea nu conduce la încetarea posesiei, ci numai la vicierea ei.

Practică judiciară

1. Din moment ce o posesie a fost dobândită, nu este necesar ca ea să fie exercitată neapărat în mod material printr-o ocupație reală sau printr-un contact material cu obiectul asupra căruia se exercită posesiunea, căci ea se conservă virtual și continuă să existe atâta timp cât nimeni nu se instalează în

[71] V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 173.

acea posesiune și nu o tulbură (*Trib. Buzău, s. a II-a, dec. nr. 408 din 22 octombrie 1924, în C. Hamangiu, N. Georgean, op. cit., p. 362*).

2. Violența

377. Articolul 1847 C. civ. statuează că posesia trebuie să fie netulburată sau pașnică, iar art. 1851, într-o redactare lipsită de claritate, spune că: „Posesiunea este tulburată când este fondată sau conservată prin acte de violență în contra sau din partea adversarului". În alte cuvinte, posesia pentru a fi utilă trebuie să fie începută, menținută sau conservată în mod pașnic, fără violență. Textul reprodus trebuie interpretat în sensul că violența pasivă din partea posesorului la atacul provenit din partea unui terț nu este de natură a vicia posesia; este normal să fie așa, deoarece altfel ar însemna ca terțul să aibă posibilitatea ca pe calea unor acte violente să determine vicierea posesiei. Așadar, textul citat nu trebuie înțeles în interpretarea sa strictă, în sensul că apărarea posesorului (violența pasivă) ar conduce la vicierea posesiei[72]. Rațiunea acestei interpretări rezidă nu numai din faptul că altminteri terțul interesat ar putea prin actele sale de violență să determine vicierea posesiei, ci și pentru că starea anterioară a posesiei trebuie restabilită rapid. Posesorul este deci în drept să se opună el însuși oricărei atingeri aduse posesiei sale (ar fi deci vorba de un act de justiție propriu?). Posesorul trebuie autorizat să respingă prin forță orice act de violență în legătură cu posesia sa[73].

S-a reținut: caracterul pașnic al posesiei se apreciază într-o manieră mai strictă atunci când efectul avut în vedere este acela al uzucapiunii, decât atunci când se solicită doar apărarea sa prin acțiuni posesorii; apoi, că violențele manifestate la intervale foarte mari de timp nu alterează calitatea posesiei[74].

Caracterele viciului violenței sunt următoarele: a) este un viciu *temporar*, pentru că, odată încetată violența, posesia utilă reîncepe; b) este un viciu

---

[72] În practică s-a reținut că posesia exercitată de stat asupra unui imobil la care se referă art III din Decretul nr. 218/1960 nu a fost utilă, ci viciată prin violență morală, întrucât statul nu a obținut dreptul de proprietate cu titlu, respectiv prin prescripția prevăzută de actul normativ menționat (I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 165/2005, în B.C. nr. 3/2005, p. 22-23).

[73] *De lege ferenda* se impune reglementarea dreptului de apărare al posesorului față de violența terțului, mai concret, *legitima apărare a posesorului*; recurgerea la forță nu va putea fi legitimă decât dacă este necesară și proporțională cu circumstanțele speței. Menționăm că în dreptul elvețian posesorul beneficiază de *dreptul de reluare* a bunului [art. 926 alin. (2) C. civ.] prin care posesorul iese din cadrul apărării propriu-zise, el având un fel de drept la *contraatac*. Neputând să-și apere posesia în cazul unei uzurpări, posesorul are dreptul să-și restabilească stăpânirea bunului prin forță. Acest drept se poate exercita numai cu îndeplinirea a două condiții: obiectul trebuie să fi fost ridicat de la posesor „prin violență sau clandestin" și dreptul de reluare trebuie să fie exercitat imediat, degrabă (P.H. Steinauer, *op. cit.*, p. 99 și urm.).

[74] A. Boar, *op. cit.*, p. 66.

relativ, deoarece produce efecte numai între părțile între care a intervenit; de aceea, el poate fi invocat numai de persoana împotriva căreia s-a manifestat violența; c) se aplică atât bunurilor imobile, cât și celor mobile.

Practică judiciară

1. O plângere adresată la Primărie nu poate să constituie o întrerupere naturală, deoarece pentru aceasta art. 1851 și art. 1864 C. civ. cer ca posesia să fie tulburată prin acte materiale care să o împiedice de a-și urma cursul său care duce la prescripție (*I.C.C.J., s. I, dec. nr. 202 din 24 martie 1914, în C. Hamangiu, N. Georgean, op. cit., p. 356, nr. 1 de sub art. 1851*).

2. Cererile privitoare la posesie vor fi admise dacă nu a trecut un an de la deposedare, iar reclamantul dovedește că înainte de această dată a posedat cel puțin un an în condițiile cerute de art. 1846 și art. 1847 C. civ. Dacă deposedarea sau tulburarea s-a făcut prin violență, cel ce formulează acțiune în justiție trebuie să dovedească numai prima dintre condițiile menționate (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 2010 din 30 octombrie 1992, în Probleme de drept din deciziile Curții Supreme de Justiție 1990-1992, Ed. Orizonturi, București, 1993, p. 256-258*).

3. Clandestinitatea

378. Posesorul este cel care se prezintă față de terți (public) ca un proprietar; el se „afișează" ca fiind titular de drept; or, absența de reacție a proprietarului eventual în fața acestor amenințări cunoscute este cea care dă eficacitate posesiei[75]. Articolul 1847 C. civ. declară că posesia trebuie să fie, printre altele, publică, adică să fie exercitată în văzul tuturor, „la lumina zilei", iar art. 1852 C. civ. stabilește că „posesiunea este clandestină când posesorul o exercită în ascuns de adversarul său, încât acesta nu este în stare de a putea să o cunoască"[76]; nu are importanță dacă posesorul nu a avut intenția de disimulare. De obicei, clandestinitatea vizează bunurile mobile care pot fi relativ ușor ascunse; bunurile imobile sunt de regulă la vedere și de aceea acest viciu, în cazul lor, este mai greu de conceput (de exemplu, săparea unei pivnițe sub imobilul vecin sau a unei galerii[77]). Mai trebuie spus că acest viciu se raportează numai la cel care îl invocă; așadar, necunoașterea posesiei de către alte persoane nu are importanță.

---

[75] Ch. Atias, *op. cit.*, p. 225.

[76] Posesia nu înseamnă orice putere de fapt, ci doar aceea a cărei manifestare în exterior apare ca fiind exercitarea unui drept real; or, voința de disimulare nu este compatibilă cu comportamentul titularului unui asemenea drept (A. Boar, *op. cit.*, p. 64).

[77] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 244.

Clandestinitatea este un viciu *relativ* și *temporar*. Ea este relativă, deoarece nu există decât cu privire la anumite persoane (cele față de care posesia a fost exercitată pe ascuns), acestea fiind singurele îndreptățite să o invoce [art. 1862 alin. (2) C. civ.]. De altă parte, ea este temporară, deoarece încetează imediat ce posesia a devenit publică (art. 1856 C. civ.).

Practică judiciară

1. Posesia nu încetează de a fi publică devenind clandestină decât atunci când posesorul disimulează actele materiale ale posesiei pe care le înfăptuiește față de persoanele care ar avea interesul să le cunoască; viciul clandestinității este un viciu relativ de care se poate prevala numai persoana față de care posesia a fost ascunsă (*C.A. din Paris, dec. din 5 februarie 1966, în Code civil, Dalloz, Paris, 1988-1989, p. 1576, nr. 9 de sub art. 2229*).

4. Echivocul

379. După cum am arătat, posesia trebuie să fie neechivocă; această cerință este opera jurisprudenței. O posesie este echivocă în cazul în care nu se cunoaște dacă posesorul are sau nu are elementul intențional, *animus domini*; altfel spus, când actele îndeplinite asupra unui bun sunt susceptibile de două explicații, de două interpretări. Echivocul există, de pildă, atunci când două sau mai multe persoane săvârșesc acte de stăpânire asupra unui bun și când nici una nu poate pretinde o posesie proprie, distinctă. De asemenea, el există în cazul în care actul de dobândire a bunului de către posesor este echivoc în privința dreptului transmis, lăsând o incertitudine asupra titlului cu care se exercită stăpânirea, ori în cazul coproprietății, când nu se poate ști cu certitudine dacă unul din coproprietari s-a purtat ca proprietar exclusiv sau ca titular al unei cote-părți din dreptul de proprietate[78]. La fel în cazul concubinilor, chiar dacă aceștia au locuit împreună într-un imobil dobândit în comun; nici unul nu poate dobândi proprietatea prin prescripție, deoarece posesia lor a fost echivocă[79]. Așadar, comportamentul posesorului trebuie să nu poată fi interpretat decât ca o pretenție la proprietate[80].

---

[78] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1903/1975, în R.R.D. nr. 5/1976, p. 64; Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 769/1979, în R.R.D. nr. 10/1979, p. 65.

[79] Toleranța face posesia precară, în orice caz, echivocă. Cu privire la facultate, ea nefiind un drept veritabil, ea nu este susceptibilă de posesie; exercitarea unei simple facultăți, manifestându-se rar prin semne exterioare, ar putea fi clandestină (H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 434). Pentru acte de simplă toleranță și acte de pură facultate, a se vedea *supra*, nr. 182-183.

[80] În doctrina elvețiană se operează cu expresia „posesie exclusivă" și ea desemnează posesia simplă sau originară a celui care are voința de a fi proprietar. Această noțiune este

Echivocul este un viciu *relativ*, deoarece el poate fi invocat în cazul coproprietății numai de ceilalți copărtași; el este și un viciu *temporar*, deoarece posesia devine utilă atunci când este stabilit că posesorul stăpânește cu *animus domini*. Se pare că în mod greșit echivocul a fost asimilat cu precaritatea; această concluzie rezultă din reglementarea art. 1847 și art. 1853 C. civ., care asimilează echivocul cu precaritatea[81].

380. *Precaritatea*. În realitate, ea nu constituie un viciu al posesiei, pentru că desemnează lipsa posesiei[82]. Articolul 1853 C. civ. definește precaritatea statuând că „Actele ce exercităm asupra lucrului altuia sub nume precar, adică în calitate de locatari, depozitari, uzufructuari sau asupra unui lucru comun, în puterea destinației legale a aceluia, nu constituie o posesie sub nume de proprietar". Exemplu de detentori precari: locatarii, depozitarii, uzufructuarii, administratorii bunurilor altuia, coproprietarul pentru bunul aflat în indiviziune etc.

Ceea ce îi lipsește detentorului este elementul *animus*, adică intenția de a poseda pentru el însuși. Precaritatea este deci *perpetuă*, deoarece oricât timp ar dura stăpânirea bunului nu poate avea ca efect dobândirea proprietății prin prescripție achizitivă. Totodată, ea are un caracter *absolut*, pentru că nu produce efecte juridice față de nici o persoană[83].

Practică judiciară

1. Posibilitatea utilizării acțiunii posesorii este legată de îndeplinirea cumulativă a celor trei condiții prevăzute de art. 674 alin. (1) C. proc. civ.: 1. să nu fi trecut un an de la tulburare sau deposedare; 2. reclamantul să facă dovada că înainte de această dată a posedat bunul cel puțin un an; 3. posesiunea întrunește condițiile cerute de art. 1846 și art. 1847 C. civ. Acțiunea posesorie poate fi promovată și de cel care deține bunul în interesul său propriu în temeiul unui contract încheiat cu posesorul. În cazul detentorului precar, acesta va fi ținut să dovedească atât îndeplinirea primelor două condiții prevăzute prin art. 674 C. proc. civ., cât și titlul în baza căruia deține bunul

---

preluată de dreptul german (*Eigenbesitz* – art. 872 din *B.G.B.*) și este folosită în materia prescripției achizitive.

[81] În sensul că echivocul nu este un viciu al posesiei, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 174; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 948.

[82] Pentru *precaritatea posesiei*, a se vedea și M. Costin, în M. Costin, M. Mureșan, V. Ursa, *Dicționar de drept civil ...*, p. 390-391. În sensul că precaritatea este mai mult decât un viciu, este lipsa însăși a posesiei, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 244; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 238.

[83] Pentru un plus de detalii, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 178-179; autorul învederează că detenția, detenția precară și precaritatea sunt termeni diferiți, dar care exprimă aceeași noțiune.

(C.S.J., s. civ., dec. nr. 1592 din 3 iulie 1991, în Probleme de drept din deciziile Curții Supreme de Justiție 1990-1992, p. 253-256).

§13. Intervertirea precarității

381. Prin intervertirea detenției precare (precarității) vom înțelege transformarea precarității în posesie utilă. Articolul 1858 C. civ. stabilește cazurile de intervertire a detenției precare. Acestea sunt:

– când deținătorul lucrului primește cu bună-credință de la altă persoană decât adevăratul proprietar *un titlu translativ de proprietate* cu privire la bunul pe care îl deține (art. 1858 pct. 1 C. civ.). De exemplu, depozitarul care cumpără bunul deținut în depozit de la o persoană pe care o crede moștenitor al deponentului sau cazul locatarului care, după decesul proprietarului, cumpără bunul de la acela pe care îl crede moștenitor[84]. De la încheierea actului de vânzare-cumpărare el va deveni posesor, deoarece are și *animus domini*;

– atunci când deținătorul lucrului prin acte de rezistență neagă drepturile celui de la care deține bunul (art. 1858 pct. 2 C. civ.). De pildă, din diferite motive, locatarul consideră că el este proprietarul imobilului și refuză să mai achite chiria. În acest mod, locatarul din detentor devine posesor. Este însă necesar, așa cum s-a subliniat, ca actele de rezistență să aibă semnificația intenției deținătorului de a se comporta în continuare față de bun ca un adevărat proprietar, negând astfel dreptul celui care i-a predat această detenție[85];

– când deținătorul strămută posesia lucrului printr-un act cu titlu particular la o persoană de bună-credință (art. 1858 pct. 3 C. civ.); din momentul încheierii actului translativ de proprietate, cumpărătorul de bună-credință începe să stăpânească bunul în calitate de posesor; el are o posesie utilă. Aceasta, pentru că posesia sa se bazează pe actul de transmisiune, și nu pe titlul precar al celui ce i-a transmis bunul;

– când deținătorul transmite posesia la altul printr-un act cu titlu universal, dacă succesorul cu titlu universal este de bună-credință (art. 1858 pct. 4 C. civ.). Bunăoară, moștenitorul care, dobândind o succesiune, are credința că un bun deținut de către *de cujus* cu titlu precar se află în proprietatea acestuia[86]; în acest fel, având *animus*, el devine posesor.

Pe drept cuvânt, această ipoteză vizată de art. 1858 pct. 4 C. civ. este criticabilă, deoarece moștenitorul, fiind succesorul defunctului, nu poate să aibă mai multe drepturi decât acesta; deci, firesc ar fi ca moștenitorul să aibă

[84] A. Boar, *op. cit.*, p. 55; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 239-240.
[85] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 240.
[86] L. Pop, *op. cit.*, p. 195.

obligația de restituire a lucrului, deoarece autorul său nu a fost posesor, ci numai detentor precar[87].

Practică judiciară

1. Este adevărat că donatarul care posedă bunul dăruit în virtutea actului de donație nu poate opune acțiunii în revocarea donațiunii decât prescripția extinctivă de 30 de ani conform art. 840 C. civ., însă atunci când donatarul a încetat din viață și bunul dăruit a rămas în succesiunea sa, moștenitorii donatarului încep în persoana lor o nouă posesiune conform art. 1858 alin. (4) C. civ. Prin urmare, într-un asemenea caz, moștenitorii donatarului care au găsit bunul dăruit în succesiunea autorului și l-au stăpânit 10 sau 20 de ani cu bună-credință pot opune reclamantului care exercită acțiunea în revocarea donației prescripția achizitivă bazată pe justa cauză care rezultă din calitatea de moștenitor (*I.C.C.J., s. I, dec. nr. 423/1914, în C. Hamangiu, N. Georgean, op. cit., p. 362-363*).

2. Stăpânirea de către unul dintre moștenitori a unui bun succesoral este aptă de a duce la dobândirea prin uzucapiune a dreptului de proprietate numai dacă a intervenit o manifestare exterioară de voință a moștenitorului respectiv care să demonstreze că el a înțeles să transforme posesia din comună în exclusivă, adică s-a produs o intervertire de fapt a posesiei prin anumite acte ca, de pildă, perceperea fructelor și închirierea în nume propriu, efectuarea unor lucrări de reparații și construcții (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1401/1985, în R.R.D. nr. 5/1986, p. 82*).

§14. Efectele posesiei[88]

382. Cu toate că, așa cum am arătat, posesia este o stare de fapt, ea produce efecte. În adevăr, dreptul nu poate rămâne indiferent în fața unei situații de fapt atât de importante. De aceea, intervenția legiuitorului constă în protejarea posesorului, în a face ca posesia să producă efecte indiferent dacă posesorul este sau nu titularul unui drept real; el, posesorul, pune în valoare bunul, față de proprietarul neglijent. Atașând efecte posesiei, dreptul protejează proprietatea; marele jurist german Ihering spunea în acest sens că posesia este „bastionul proprietății".

---

[87] C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 243; L. Pop, *op. cit.*, p. 195; V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 186 și urm.

[88] Pentru efectele posesiei, a se vedea, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 246 și urm.; V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 186 și urm.; L. Pop, *op. cit.*, p. 207 și urm.; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 240 și urm.

B.C.U "M. EMINESCU" IASI

Aceste efecte sunt însă variabile și ele țin de diverși factori. Astfel, este firesc ca o posesie viciată să nu producă aceleași efecte ca o posesie neviciată. Este natural ca o posesie să nu producă aceleași efecte pentru bunurile imobile ca și pentru cele mobile. În sfârșit, eficacitatea posesiei depinde de durata sa. Factorul timp are în materia posesiei o importanță decisivă; ea se fortifică cu trecerea timpului.

Aceste efecte sunt:

– posesia creează o prezumție de proprietate în favoarea posesorului (acesta este efectul probator al posesiei);

– posesorul de bună-credință al unui bun frugifer dobândește în proprietate fructele bunului pe care îl posedă (acesta este efectul creator al posesiei de bună-credință);

– posesia imobiliară este apărată prin acțiunile posesorii (aceasta este protecția posesorie)[89];

– posesia prelungită duce prin uzucapiune la dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor, iar prin prescripția instantanee la dobândirea proprietății mobilelor (acesta este efectul creator sau achizitiv al posesiei).

O precizare necesară: posesia de bună-credință conduce la dobândirea proprietății mobilelor, la dobândirea proprietății fructelor și la dobândirea proprietății prin uzucapiunea de 10-20 de ani, dacă posesorul are și just titlu. Se poate spune, deci, că toate posesiile au un efect creator.

Le vom analiza succint, mai puțin prescripția achizitivă, pe care o vom trata distinct.

1. Posesia creează o prezumție de proprietate în persoana posesorului

383. Acest efect are loc deoarece posesia creează o aparență în sensul că posesorul ar fi și proprietarul bunului. Articolul 1854 C. civ. statuează că: „Posesorul este presupus că posedă pentru sine sub nume de proprietar, dacă nu este probă că a început a poseda pentru altul". Așadar, până la proba contrară, posesorul este prezumat a fi proprietarul bunului pe care îl posedă. Această prezumție de proprietate este relativă (*juris tantum*), deoarece ea poate fi răsturnată prin proba contrară. Este de reținut că prezumția de proprietate instituită în favoarea posesorului este operantă numai în cazul bunurilor imobile și este absolută în cazul bunurilor mobile. În adevăr, în cazul bunurilor

[89] Pentru acțiunile posesorii, a se vedea pe larg E. Prescurea, *Acțiunile posesorii. Tratat teoretic și practic*, Institutul de Arte Grafice „Gorjanul", Târgu-Jiu, 1937; M. Bojincă, *Acțiunile posesorii și procedura lor de soluționare*, Ed. Lumina Lex, București, 2002; F. Scrieciu, *Acțiunile posesorii*, Ed. Lumina Lex, București, 1998; V. Terzea, *Acțiunile posesorii*, Ed. C.H. Beck, București, 2006.

mobile, această prezumție este mai puternică (*jure et de jure*), deoarece art. 1909 C. civ. prevede că posesia de bună-credință asupra unui bun mobil valorează titlu de proprietate; așadar, în acest caz, nu se mai poate face dovada contrară[90].

Beneficiarul prezumției de proprietate, adică posesorul bunului, are avantajul că în cazul unui litigiu este scutit de a aduce probe în sprijinul dreptului său, proba revenind reclamantului care contestă proprietatea posesorului. Dar acest avantaj probatoriu pe care îl are posesorul este limitat. Astfel, pentru a răsturna situația, reclamantul poate să demonstreze existența unui viciu care afectează posesia. Din acest moment el obține o răsturnare a sarcinii probei. Bunăoară, dacă el demonstrează echivocul posesiei, posesorul va avea sarcina dovedirii titlului său.

Prezumția de proprietate încetează să opereze în situația în care se face dovada că posesorul este de rea-credință.

Practică judiciară

1. În ceea ce privește contestarea dreptului de proprietate asupra unui imobil, posesia uneia dintre părți, chiar dacă această posesie nu a durat atât de mult încât să ducă la prescripția achizitivă, îi dă acestei părți rolul de pârât într-o acțiune în revendicare (*Curtea de Casație franceză, s. I, dec. din 22 decembrie 1964, în Code civil, Dalloz, Paris, 1988-1989, p. 1575*).

2. Posesorul de bună-credință dobândește în proprietate fructele bunului asupra căruia exercită posesia

384. Potrivit art. 483 C. civ., fructele (naturale, industriale și civile) se cuvin proprietarului bunului frugifer[91]. De la această regulă există o singură excepție, cea prevăzută de art. 485 C. civ., care prevede că posesorul de bună-credință dobândește în proprietate fructele produse de bunul pe care îl posedă; este un beneficiu al legii care are o rațiune puternică. Articolul 485

---

[90] Această regulă în dreptul civil german este stabilită în § 1006 din *B.G.B.*, care statuează că posesorul la dobândirea posesiei unui bun mobil devine proprietar (*Bürgerliches Gesetzbuch ...*, p. 194). Există însă, în mod excepțional, și o dobândire prin prescripție achizitivă a bunurilor mobile.

În doctrina germană s-a spus că în cazul bunurilor imobile posesia creează o prezumție de proprietate practic fără folos. În baza § 873, transmiterea bunurilor imobile se face prin consens (*Einigung*) și înscrierea în cartea funciară; potrivit § 891, înscrierea în cartea funciară creează prezumția că cel înregistrat este proprietar. Se aplică deci principiul publicității – *Verlautbarungsprinzip*.

[91] Pentru clasificarea bunurilor în frugifere și nefrugifere, a se vedea *supra*, nr. 92-95.

C. civ. spune: „posesorul nu câștigă proprietatea fructelor decât când posedă cu bună-credință". Așadar, proprietarul nu mai poate cere restituirea lor.

385. *Buna-credință* constă în credința pe care o are posesorul că este proprietarul bunului pe care îl posedă[92]. În acest sens, art. 486 C. civ. stabilește că: „Posesorul este de bună-credință când posedă ca proprietar în puterea unui titlu translativ de proprietate ale cărui vicii nu-i sunt cunoscute"; trebuie însă menționat de la început că titlul în baza căruia posesorul deține bunul nu este valabil, deoarece, dacă el ar fi valabil, posesorul ar fi titular al dreptului de proprietate, iar fructele le-ar dobândi în această calitate[93]. Din textul invocat rezultă că buna-credință există numai în prezența a două condiții, și anume:

– *existența unui titlu de dobândire.* Acest titlu poate fi o vânzare, o donație, un testament etc. Așa cum s-a arătat, prin *just titlu*, în această materie, se înțelege orice act care are scopul de a face pe posesor să dobândească proprietatea unui lucru sau de a constitui în favoarea sa un drept real[94]. Titlul nu trebuie să fie neapărat un titlu translativ de proprietate (cum spune art. 486 C. civ.), ci și un titlu declarativ de drepturi.

Jurisprudența a temperat această exigență legală, stabilind că titlul poate fi și un *titlu putativ*[95]. Este cazul unui tată care lasă copilului un bun, iar acesta din urmă se crede proprietar pentru că l-a primit prin moștenire, deși nu există la originea posesiei tatălui nici vânzare, nici donație și nici un alt titlu translativ;

– *viciul titlului.* Aceasta înseamnă că un viciu afectează titlul de dobândire și că datorită lui titlul nu-și poate produce efectul (transferul proprietății).

---

[92] Pe larg despre aspectele istorice ale bunei-credințe, inclusiv în dreptul german și japonez, a se vedea B. Jaluzot, *La bonne foi dans les contrats. Etude comparative de droit français, allemand et japonais*, Dalloz, Paris, 2001, p. 15-59; pentru noțiunea de bună-credință în general, a se vedea D. Gherasim, *Buna-credință în raporturile juridice civile*, Ed. Academiei R.S.R., București, 1981; F.S. Cotea, *Buna-credință. Implicații privind dreptul de proprietate*, Ed. Hamangiu, București, 2007.

[93] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 248.

[94] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 217.

[95] *Etimologie: putativ* derivă din latinescul juridic din Evul Mediu *putatibus*, de la *putare:* a gândi, a crede, a presupune; într-un sens, desemnează unele acte pur imaginare care nu există decât în mintea unei persoane. De exemplu, un testament inexistent este un titlu putativ (comparativ, fictiv). Într-un alt sens, înseamnă unele acte (dar nu inexistente) în validitatea cărora o persoană a crezut din eroare și pentru care legea face să se producă anumite efecte în favoarea persoanelor de bună-credință. De exemplu, căsătoria putativă (G. Cornu, *Vocabulaire juridique* ..., p. 730). Prin *just titlu putativ* se înțelege „titlul care există numai în credința posesorului; un asemenea titlu nu poate fonda uzucapiunea de scurtă durată, deoarece în acest caz legea face din justul titlu o condiție distinctă de buna-credință; ca urmare, această condiție este îndeplinită numai când titlul are o existență reală" (M.N. Costin, C.N. Costin, *Dicționar* ..., ed. a 2-a, p. 570).

În jurisprudență, noțiunea de viciu a fost înțeleasă în sens larg. De exemplu, nulitatea (absolută sau relativă) actului translativ: o vânzare afectată de o cauză de nulitate, ea fiind improprie pentru a transfera proprietatea[96]. Alt viciu poate rezulta din împrejurarea că autorul pe care posesorul îl credea proprietar în realitate nu este proprietar: donatorul nu este proprietarul bunului donat, vânzătorul nu este proprietarul bunului vândut etc. Nimeni nu poate transfera altuia mai multe drepturi decât are el însuși. La aceste cazuri mai poate fi adăugată și rezoluțiunea; de pildă, a existat o vânzare, dar ea a fost rezolvită. Articolul 487 C. civ. spune că: „El încetează de a fi cu bună-credință din momentul când aceste vicii îi sunt cunoscute".

386. Dispensa legală de restituire a fructelor este avantajul pe care legea îl acordă posesorului pe motivul bunei sale credințe. Trebuie precizat că dispensa nu privește decât fructele, adică veniturile destinate a fi în mod normal consumate, folosite. Justificarea rațională: de bună-credință fiind posesorul, nu avea nici un motiv să capitalizeze acele venituri; el era îndreptățit să facă ceea ce se face în general cu veniturile bunului, adică să le folosească. Totuși, posesorul de bună-credință nu are drept la fructele nepercepute încă: aceasta, pentru că nu mai poate opera prezumția de consumare legitimă a fructelor.

De altă parte, posesorul are față de proprietarul bunului frugifer dreptul la rambursarea cheltuielilor necesare pe care le-a făcut pentru conservarea bunului, iar dacă este de bună-credință, chiar și pentru cheltuielile utile.

387. În concluzie, *elementul subiectiv* al bunei-credințe necesită trei precizări, și anume:

– buna-credință constă pentru posesor în necunoașterea viciului care afectează titlul translativ de proprietate. El nu știe că titlul său este afectat de un viciu care l-a împiedicat să devină proprietar. Această necunoaștere poată să provină dintr-o eroare de fapt sau de drept;

– legea vine în ajutorul posesorului, stabilind că buna-credință este întotdeauna prezumată; astfel, art. 1899 alin. (2) C. civ. statuează: „Buna-credință se presupune întotdeauna și sarcina probei cade asupra celui ce aleagă rea-credință"; trebuie ca buna-credință să existe atât în momentul dobândirii lucrului, cât și în momentul perceperii fructelor[97]; este necesar, cum s-a subliniat, ca ea să existe și în momentul fiecărei perceperi a fructelor[98];

---

[96] În practică s-a statuat că în cazul în care convenția privitoare la transmiterea proprietății unui bun este lovită de nulitate, pronunțarea nulității nu produce nici o consecință în ceea ce privește reținerea fructelor de către cumpărător (Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1323/1978, în R.R.D. nr. 3/1979, p. 54).

[97] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 216.

[98] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 249.

– din ziua în care posesorul încetează de a mai fi de bună-credință încetează și dispensa sa de restituire a fructelor și începe pentru el obligația de a le capitaliza. Prezumția de bună-credință încetează din momentul în care posesorului îi sunt cunoscute viciile titlului său. Reaua-credință poate să survină nu numai odată cu notificarea cererii de revendicare a adevăratului proprietar, ci și la o dată anterioară, dacă acest lucru poate fi dovedit.

În ipoteza în care posesorul este de *rea-credință* – deci atunci când cunoaște viciile titlului său –, el va fi obligat să restituie proprietarului odată cu lucrul toate fructele percepute sau chiar acelea pe care trebuia să le perceapă. El a fost de rea-credință (știa că nu este proprietar) și a perceput fructele. El nu trebuia să le consume, trebuia să le capitalizeze. Situația lui poate deveni împovărătoare, căci dacă nu poate restitui în natură fructele pe care le-a perceput, va datora valoarea lor din ziua restituirii; devalorizarea monetară sau fluctuațiile economice nu au importanță în ceea ce-l privește, ci ele vor fi în favoarea lui *verus dominus*. Dar posesorul – potrivit art. 484 C. civ. – este în drept de a i se restitui de către proprietar toate cheltuielile făcute cu bunul respectiv sau cu producerea sau obținerea fructelor. Mai mult, până la plata acestor cheltuieli, posesorul de rea-credință are un drept de retenție asupra fructelor[99].

Practică judiciară

1. Atât timp cât posesorul este de bună-credință nu poate fi obligat să restituie fructele. Restituirea devine obligatorie din momentul în care buna lui credință a încetat, adică de când a cunoscut viciul titlului pe baza căruia poseda. Astfel, de exemplu, buna-credință încetează de la data la care s-a introdus împotriva posesorului acțiune în revendicare. Împrejurarea că anterior ocupării bunului proprietarul nu obținea fructe nu-l dispensează pe posesor de obligația de restituire, deoarece legea nu condiționează dreptul proprietarului asupra fructelor de faptul de a fi valorificat anterior bunul respectiv (art. 483-485 C. civ.) (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1422/1970, în I.G. Mihuță, Repertoriu ...1969-1975, p. 105*).

2. În concepția Codului civil, fructele se cuvin proprietarului în puterea dreptului de accesiune (art. 488 C. civ.). Prin excepție, posesorul câștigă proprietatea fructelor sub condiția de a fi de bună-credință, adică de „a poseda ca proprietar în puterea unui titlu translativ de proprietate, ale cărui vicii nu-i sunt cunoscute" (art. 486 C. civ.). Buna-credință trebuie să existe în momentul fiecărei perceperi a fructelor. Ea încetează de îndată ce posesorul a cunoscut viciile titlului său, acesta pierzând dreptul de proprietate asupra fructelor percepute ulterior. Intentarea unei acțiuni în justiție face ca bun-credință a

[99] L. Pop, *op. cit.*, p. 204.

posesorului să înceteze (*C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 212/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, op. cit., p. 131*).

3. Apărarea posesiei prin acțiunile posesorii

388. Acțiunile posesorii sunt acele acțiuni în justiție prin care posesorul unui *bun imobil* urmărește să-și apere posesia împotriva oricăror tulburări sau deposedări[100].

Scopul acestor acțiuni este acela de a restabili situația de fapt existentă anterior tulburării sau deposedării. Specificul acestor acțiuni rezidă în aceea că prin ele se apără o situație de fapt, posesia, fără însă a se discuta dreptul de proprietate sau alt drept real asupra lucrului. Dacă într-un litigiu dedus judecății se discută dreptul de proprietate asupra lucrului, atunci vom fi în prezența *acțiunilor petitorii*, și nu posesorii (de exemplu, acțiunea în revendicare).

Într-una din hotărârile sale, Curtea Constituțională a statuat că „acțiunile posesorii sunt acele acțiuni în justiție prin care proprietarul tinde să restabilească situația de fapt anterioară deposedării și prin ele nu se pune în discuție apartenența dreptului de proprietate sau un alt drept real asupra bunului. Explicația constă în faptul că în cele mai numeroase cazuri posesia corespunde unei stări de drept. Acțiunile posesorii exprimă într-un stat de drept principiul că nimănui nu-i este îngăduit, în nici o împrejurare, să își facă singur dreptate (...), ele presupun o dovadă ușor de administrat, constând într-o stare de fapt (iar nu de drept), anume posesia"[101].

389. *Caracterele acțiunilor posesorii* sunt:

– prin ele poate fi apărată numai posesia asupra bunurilor imobile, deoarece pentru bunurile mobile – potrivit art. 1909 C. civ. – posesorul este prezumat a fi proprietar;

– acțiunile posesorii au ca scop apărarea simplului fapt al posesiei, ele nu pun în discuție dreptul asupra bunului; de aceea, și proba este mai ușoară;

– acțiunile posesorii se judecă după o procedură specială, simplă și rapidă prevăzută de Codul de procedură civilă în art. 674-676;

– acțiunile posesorii sunt acțiuni reale[102]; ele pot fi introduse chiar și împo-

---

[100] Pentru clasificarea acțiunilor, a se vedea I. Leș, *Codul de procedură civilă. Comentariu pe articole* ..., p. 1351-1375; V.M. Ciobanu, *Tratat de procedură civilă* ..., vol. II, p. 591.

[101] Curtea Constituțională, decizia nr. 19/2002, în M. Of. nr. 262 din 18 aprilie 2002; pentru detalii, a se vedea G. Boroi, O. Spineanu-Matei, *Codul de procedură civilă adnotat*, ed. a 2-a, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 1011-1015.

[102] Pentru fundamentele protecției posesorii, originea și condițiile exercitării acțiunilor posesorii în dreptul francez, a se vedea J. Vincent, S. Guinchard, *Procédure civile*,

triva proprietarului[103].

390. *Clasificarea acțiunilor posesorii.* Deosebim:

a) acțiunea posesorie *generală*, numită și acțiune posesorie *în complângere (complenda)*;

b) acțiunea posesorie *specială*, numită *în reintegrare* (*reintegranda*), menită să apere posesia în caz de tulburare sau deposedare prin violență[104].

391. *Acțiunea în complângere.* Ea este acțiunea *de drept comun* în materie de posesie, deoarece la ea se recurge pentru orice tulburare, mai puțin când posesorul este deposedat prin violență. Prin ea se cere încetarea oricărui fel de tulburare a posesiei care împiedică exercițiul liber și efectele posesiei. Din faptul tulburării nu trebuie neapărat să rezulte o pagubă materială, deoarece tulburarea în ea însăși constituie un prejudiciu.

Tulburările pot fi *de fapt*, atunci când încălcarea posesiei se face prin acte materiale (de exemplu, trecerea fără drept pe terenul vecin, ocuparea unei porțiuni din teren, executarea de îngrădiri etc.), sau *de drept*, care constau într-o pretenție juridică exercitată împotriva posesorului (de exemplu, somația făcută chiriașului de către un terț care pretinde să i se plătească lui chiria, și nu celui cu care a încheiat contractul de închiriere)[105]. Deposedarea înseamnă pierderea completă a posesiei, ca urmare a utilizării unor mijloace de fapt sau de drept de către uzurpator.

Articolul 674 C. proc. civ. prevede că pentru exercitarea acțiunii în complângere trebuie întrunite cumulativ următoarele condiții:

– să nu fi trecut un an de la tulburare sau deposedare;

25e éd., Dalloz, Paris, 1999, p. 129-138; L. Cadiet, *Droit judiciaire privé*, 2e éd., Litec, Paris, 1998, p. 350-357.

[103] A se vedea Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 239/1985, în R.R.D. nr. 12/1985, p. 65.

[104] În dreptul elvețian, dacă posesia face obiectul actelor de uzurpare sau de tulburare, posesorul are la dispoziție două tipuri de mijloace: 1) în primul rând, posesorul este în drept să se opună el însuși oricărei atingeri aduse posesiei sale (art. 926 C. civ. elvețian); 2) apoi, posesorul poate recurge la justiție, cu condiția de a face acest lucru repede (art. 929); el are în acest sens două acțiuni: a) dacă a fost total deposedat va intenta acțiunea *reintegranda* (art. 927); b) dacă posesia sa a fost numai tulburată, va acționa prin acțiunea *en raison du trouble* (pe motivul tulburării) a art. 928 C. civ.

Constituie o *uzurpare* a posesiei actul prin care o persoană ridică posesorului stăpânirea efectivă a lucrului sau a animalului. Uzurparea antrenează, deci, o deposedare, chiar dacă uzurpatorul nu dobândește în mod obligatoriu posesia (el poate arunca bunul respectiv). De altă parte, constituie *o tulburare* a posesiei orice obstacol (piedică) în exercitarea posesiei care nu conduce la o deposedare; altfel spus, tulburarea posesiei nu procură posesia autorului actului.

[105] După cum s-a subliniat, simplele acte de tulburare nu sunt suficiente pentru a da naștere la o acțiune posesorie; mai este necesar ca tulburarea să fie făcută cu intenția de a se împotrivi faptului posesiei (I. Leș, *op. cit.*, ed. a 3-a, p. 1403).

– reclamantul să facă dovada că înainte de tulburare sau deposedare a posedat bunul cel puțin un an;

– posesia reclamantului să fie utilă, adică neviciată; această ultimă condiție se referă la calitățile posesiei prevăzute de art. 1846 și art. 1847 C. civ., adică să fie continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar.

De altă parte, legea conferă posibilitatea ca și detentorul precar să poată exercita acțiunile posesorii. În adevăr, art. 676 C. proc. civ. stabilește că: „cererile posesorii pot fi făcute și de cel care deține lucrul în interesul său propriu, în temeiul unui contract încheiat cu posesorul, afară numai dacă tulburătorul este cel pentru care el deține". În acest caz, așa cum s-a subliniat în practica judiciară, detentorul precar va fi ținut să dovedească atât îndeplinirea primelor două condiții prevăzute prin art. 674 C. proc. civ., cât și titlul în baza căruia deține bunul[106]. Așa cum rezultă din textul reprodus, acțiunea posesorie nu va fi admisă împotriva proprietarului însuși; împotriva sa sunt admisibile acțiunile izvorâte din contract.

392. *Acțiunea posesorie specială sau în reintegrare (reintegranda)* – în germană *Die Besitzesenziehungsklage.* La ea se poate recurge numai atunci când tulburarea sau deposedarea are loc prin violență[107]; prin ea reclamantul cere a fi repus în situația anterioară. Prin *violență* vom înțelege orice faptă contrară ordinii de drept care implică rezistență din partea adversarului și care tinde la deposedarea posesorului. Violența nu presupune numai loviri, insulte, amenințări etc., ci și alte procedee abuzive, cum ar fi: ocuparea unui teren, a unei case, ridicarea unui zid, ridicarea sau dărâmarea unui gard, distrugerea recoltelor etc. Violența poate fi materială sau morală[108]. Aprecierea ei se va face *in concreto* și este lăsată la latitudinea suverană a instanței.

Singura condiție cerută pentru acțiunea în reintegrare este aceea să nu fi trecut mai mult de un an de la data tulburării sau deposedării; există o singură condiție, deoarece această acțiune impune rezolvarea ei urgentă[109]. Nu se cere ca posesia să fi fost utilă.

---

[106] C.S.J., s. civ., dec. nr. 1592/1991, în G. Boroi, O. Spineanu-Matei, *op. cit.*, ed. a 2-a, p. 1015.

[107] A se vedea V.M. Ciobanu, *op. cit.*, vol. II, p. 536; M. Tăbârcă, *Codul de procedură civilă comentat și adnotat*, Ed. Rosetti, București, 2003, p. 616-617.

[108] S-a arătat că interpretarea restrictivă a conceptului de violență îngustează în mod nejustificat posibilitatea de folosire a acțiunii în reintegrare și că pentru promovarea acestei acțiuni este suficient să se facă dovada că violența săvârșită față de reclamant a fost de natură să-i insufle acestuia o temere ce l-a determinat să cedeze în fața tulburării sau deposedării (I. Leș, *op. cit.*, p. 1405).

[109] Pentru detalii privind prescripția extinctivă și acțiunile posesorii, a se vedea M. Nicolae, *Prescripția extinctivă* ..., p. 404-405.

Acțiunile posesorii pot fi exercitate nu numai de către posesori, ci și de către *detentorii precari*, iar pentru avantajele pe care le au din punct de vedere probator, pot fi exercitate și de către *proprietari sau alți titulari ai drepturilor reale*. Aceștia din urmă, dacă acțiunea posesorie le este respinsă, au la îndemână o acțiune petitorie, adică acțiunea în revendicare; principiul este că posesoriul nu are autoritate de lucru judecat asupra petitoriului.

Este necesar să precizăm că un moștenitor nu poate exercita acțiunea posesorie împotriva altui moștenitor cu privire la un bun aflat în indiviziune, deoarece posesia pe care el o exercită nu îndeplinește condițiile prevăzute de art. 1847 C. civ., ea fiind exercitată atât pentru sine, cât și pentru ceilalți comoștenitori[110]. Totuși, în mod excepțional, dacă coproprietarul exercită posesia exclusiv în interesul său, public și pașnic, el va putea uza de acțiunea posesorie. De altă parte, titularul unei servituți continue și aparente poate uza de acțiunile posesorii[111]. Pe cale de consecință, servitutea de trecere, care este neaparentă, nu poate fi protejată prin acțiunile posesorii.

În sfârșit, vom mai reține că acțiunile posesorii pot fi utilizate de proprietar însuși sau de titularii dezmembrămintelor dreptului de proprietate[112].

393. *O privire comparativă* între cele două acțiuni ne relevă următoarele:

– ambele sunt acțiuni posesorii;

– dacă acțiunea în complângere este acțiunea-tip, acțiunea în reintegrare este acțiunea posesorie specială;

– acțiunea în complângere are ca obiect protejarea posesiunii considerată ca prezumție a dreptului de proprietate, pe când *reintegranda* are ca obiect principal repararea unui fapt ilicit;

– acțiunea în complângere nu poate fi intentată decât dacă reclamantul dovedește o posesiune conformă cu art. 1846 și art. 1847 C. civ. timp de un an înaintea deposedării sau tulburării, pe când acțiunea în reintegrare se poate intenta numai dacă posesorul dovedește faptul că a fost tulburat sau îndepărtat din posesie prin forță sau violență;

– hotărârea dată asupra unei acțiuni în complângere asigură posesorului o posesiune civilă legală, definitivă, care nu poate fi pierdută decât în petitoriu, prin dovada dreptului de proprietate; dimpotrivă, hotărârea pronunțată într-o acțiune în reintegrare nu dă detentorului decât folosința momentană, provi-

[110] A se vedea Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 327/1971, în I. Mihuță, *Repertoriu ...II*, p. 106.
[111] A se vedea Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1143/1969, în C.D. 1969, p. 81.
[112] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 244.

zorie și care poate fi pierdută chiar în urma unei acțiuni posesorii intentate de partea care a pierdut *reintegranda*[113].

Practică judiciară

1. Dreptul de a valorifica acțiunea posesorie poate fi valorificat de reclamant în condițiile art. 674 C. proc. civ. chiar dacă pârâtul susține că a ocupat legal terenul în litigiu, fiindu-i atribuit de organele locale competente. A nu recunoaște reclamantului dreptul la acțiune posesorie într-o atare situație ar însemna a-l supune samavolniciei în ceea ce privește posesia bunului și a-i răpi posibilitatea de a vedea restabilită situația de fapt a posesiei anterioare pe calea sumară prevăzută de lege și fără a pune în discuție dreptul de proprietate. În cazul în care pârâtul invocă un drept de proprietate asupra bunului, el, și nu reclamantul, trebuie să introducă o acțiune în revendicare în cadrul căreia să se soluționeze litigiul sub acest aspect (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 671/1970, în C.D. 1970, p. 80*).

2. Posesia ca prezumție de proprietate dă dreptul posesorului la acțiune împotriva tulburătorului. Această acțiune poate fi folosită chiar și împotriva

---

[113] Distinct de posesie, în cadrul raporturilor de fapt privind bunurile, unii autori tratează *teoria necesității* (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 218). În esență, această teorie susține că, deși nevoia pe care un om o are de un anumit bun este, în general, un raport de fapt, totuși, în anumite situații, dreptul îi atașează consecințe juridice (de pildă, pentru *depozitul necesar* nu este nevoie de proba scrisă). Dar intervenția dreptului poate să meargă atât de departe încât din nevoie face un principiu de dobândire a unui drept (deși Codul civil nu enumeră printre modurile de dobândire a proprietății necesitatea). Bunăoară, exproprierea pentru utilitate publică și rechiziția. Pe linia nevoii de a locui, a unei necesități de urgență, legea conferă ocupantului unui imobil, chiar fără titlu, o cale de atac împotriva proprietarului: *amânarea evacuării*. Acest beneficiu de a locui de necesitate a fost extins la *squatters* (Legea franceză din 9 iul. 1991). Autorul mai arată că ipoteza dobândirii coproprietății asupra zidului comun și a servituții de trecere în caz de enclavă sunt veritabile exproprieri imobiliare pentru cauză de *necesitate privată*. De altă parte, necesitatea este recunoscută și prin *cutumă*; de aici maxima că necesitatea nu are lege. Dar în această ipoteză trebuie să fie vorba despre o extremă necesitate și impune celui care se prevalează de ea obligația de a repara dauna pe care o cauzează. Transpusă în materia proprietății, maxima are valoarea unui drept de *rechiziție privată*. De exemplu, un nefericit alpinist rătăcit în munte, pe cale de a sucomba de foame, se hrănește cu proviziile pe care le găsește în coliba unui cioban. Deși, obiectiv, fapta sa constituie infracțiunea de furt, starea de necesitate înlătură răspunderea penală (pentru dreptul nostru, art. 45 C. pen.). Așadar, dreptul ia în considerare raportul de fapt care există între omul în nevoie și lucrul de care el are nevoie și transformă acest raport de fapt într-un raport juridic (pe larg, J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 220). Un alt caz l-ar putea constitui, după părerea noastră, *starea de necesitate agresivă*; de pildă, o persoană, pentru a stinge un foc din apartamentul său (care amenință și imobilul), sparge ușa vecinului pentru a lua stingătorul și a-l folosi pentru stingerea incendiului. Nu credem că s-ar putea reține infracțiunile de furt și violare de domiciliu, însă prejudiciul cauzat trebuie reparat.

proprietarului dacă sunt îndeplinite condițiile specifice, și anume fără a se face deosebire între tulburarea de fapt și cea de drept. Astfel, pentru posesor este irelevantă împrejurarea că pretinsul proprietar a obținut o hotărâre judecătorească pronunțată într-un litigiu cu o altă persoană, chiar dacă aducerea la îndeplinire a acelei hotărâri s-a făcut prin intermediul executorului judecătoresc. Obligația de predare ce rezultă dintr-o hotărâre privește numai părțile din proces față de care posesorul este un terț. Prin urmare, hotărârea nefiindu-i opozabilă, posesorul poate să acționeze, potrivit interesului său, fie pe calea petitorie a acțiunii în revendicare, fie pe aceea a contestației la executare. Dacă nu a fost prezent la executare, posesorul poate să se plângă împotriva tulburătorului pe calea acțiunii posesorii, deoarece pentru el nu prezintă importanță cum și de cine a fost tulburat în posesie, ci doar faptul tulburării în sine (art. 674 și urm C. proc. civ.) (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 943/1970, în R.R.D. nr. 2/1971, p. 176*).

3. Acțiunea posesorie tinde la apărarea posesiei exercitate asupra unui bun imobil, deci a unei situații juridice de fapt, fără să intereseze dacă posesorul este titularul dreptului de proprietate. Avantajul unei asemenea acțiuni constă în faptul că reclamantul nu trebuie să facă dovada dreptului de proprietate (*probatio diabolica*), ci este suficientă dovada că a exercitat o posesie utilă cel puțin un an înainte de tulburare. În speță, prima instanță a respins ca neîntemeiată acțiunea prin care reclamantul solicita obligarea pârâtei de a-i lăsa liberă posesia terenului din litigiu, pe motiv că reclamantul nu l-a posedat cel puțin un an, iar posesia nu a întrunit condițiile prevăzute de art. 1846 și art. 1847 C. civ. Recursul său a fost însă admis, iar sentința casată cu trimitere la aceeași instanță spre rejudecare. În motivarea acestei soluții s-a considerat că instanța de fond era obligată, față de susținerile reclamantului că este proprietarul terenului și de poziția pârâtei că este de acord să i-l elibereze dacă va face dovada dreptului de proprietate, să pună în discuția părților însăși problema proprietății și, cu acordul părților, să soluționeze litigiul prin cumularea posesoriului cu petitoriul. Într-o atare acțiune petitorie, în revendicare, reclamantul avea posibilitatea să-și reconstituie dreptul de proprietate cu adeverințe, titlu de proprietate, proces-verbal de punere în posesie. Se impune deci ca instanța de trimitere să pună în discuția părților însuși dreptul de proprietate asupra terenului, precum și administrarea de probe în dovedirea dreptului (*Trib. mun. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 1301/1992, în Culegere de practică judiciară civilă pe anul 1992, p. 229-231*).

4. Hotărârea pronunțată în acțiunea posesorie nu are autoritate de lucru judecat în problema proprietății, astfel că cel ce a pierdut acțiunea posesorie poate introduce o acțiune în revendicare a dreptului de proprietate privitor la bunul a cărui posesie nu a putut-o ocroti (*Trib. Supr., col. civ., dec. nr. 816/1955, în G. Boroi, D. Rădescu, Codul de procedură civilă comentat și adnotat, Ed. All,, București, 1994, p. 888*).

5. Moștenitorul nu poate să exercite împotriva altui comoștenitor acțiunea posesorie cu privire la un bun aflat în stare de indiviziune, deoarece posesia pe care o exercită nu îndeplinește condițiile prevăzute de art. 1847 C. civ., ea fiind exercitată atât pentru sine, cât și pentru ceilalți comoștenitori (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1327 din 30 iulie 1971, în I.G. Mihuță, Repertoriu ... 1969-1975, p. 106*).

6. În cazul în care servitutea de trecere se bazează pe un titlu, fie chiar titlu legal în temeiul art. 616 C. civ., iar nu pe bunăvoința proprietarului fondului aservit, acțiunea posesorie este admisibilă, deoarece prin exercitarea ei se tinde la respectarea conținutului titlului pe baza căruia servitutea a fost constituită (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 307 din 8 februarie 1972, în I.G. Mihuță, Repertoriu ... 1969-1975, p. 106*).

§15. Posesia în dreptul german, în dreptul elvețian și în dreptul englez

1. Posesia în dreptul german

394. *B.G.B*-ul a consacrat concepția obiectivă a lui Ihering în § 854[114] și urm., pornindu-se de la cea de *Gewere* (de la *gewären* – a acorda, a da, a oferi)[115]. La început, *Gewere* era actul prin care un proprietar transmitea în mod solemn un imobil noului proprietar. Apoi, termenul a fost întrebuințat pentru a desemna consecința firească a transferului, adică puterea de fapt exercitată asupra imobilului. Dar în dreptul german această putere înseamnă înainte de toate folosința (uzul) lucrului, adică utilitatea care se poate extrage din el. Așadar, aspectul economic trece pe primul plan, așa încât posesorul este mai puțin cel care deține material lucrul, cât mai ales cel care trage un profit din el (recoltarea fructelor, perceperea chiriilor etc.). Astfel văzută, noțiunea de posesie a fost aplicată bunurilor mobile.

Posesia în această concepție este o putere de fapt independentă asupra lucrului, chiar când este exercitată pentru altul, fără a fi necesar *animus domini*. Distincția dintre posesia pentru sine (*Eigenbesitz*) și posesia pentru altul (*Fremdbesitz*) nu intervine decât pentru a limita prescripția achizitivă la posesia pentru sine. Este exclusă de la protecția posesorie numai „detenția subordonată" a celor care sunt subordonați posesorilor, în principal, angajații.

În acest sistem este posibil ca unul și același lucru să fie în posesia mai multor persoane, cu titluri diferite (de exemplu, arendașul care exploatează

[114] În acest text de lege este recunoscută numai posesia lucrurilor (*Sachbesitz*), cvasi-posesia fiind ignorată.

[115] M. Isbășescu, *Dicționar german-român*, Ed. Tora, București, 2005, p. 376.

direct fondul și proprietarul care percepe arenda). De altă parte, dreptul germanic nu cerea posesorului să aibă voința de a se comporta ca proprietar, nici de a poseda pentru el însuși; era, pur și simplu, suficient de a poseda în virtutea unui drept propriu (ca uzufructuar, ca arendaș etc.)[116].

2. Posesia în dreptul elvețian

395. Concepția Codului civil elvețian[117] este esențialmente germanică. Desigur, stăpânirea materială (*corpus*) este cerută, dar o stăpânire economică este suficientă. În ce privește ideea de *animus*, ea nu este reluată ca atare de dreptul elvețian, chiar dacă stăpânirea efectivă în sensul art. 919 alin. (1) nu există decât dacă ea este însoțită de o voință corespunzătoare. Ca și în dreptul german, este posibilă stăpânirea multiplă.

Trebuie spus de la început, acest cod definește posesia *(der Besitz)* în art. 919 alin. (1), distingând posesia bunurilor materiale (adică lucrurile și animalele) de posesia drepturilor. Conform acestui text, posesia unui bun material este stăpânirea efectivă a acestui bun. Părțile integrate într-un bun complex (compus) pot face obiectul unei posesii distincte de cea a întregului bun; vom fi atunci în prezența unei *posesii parțiale*; de exemplu, locatarul este posesor al apartamentului pe care îl ocupă. Apoi, este posibil să fii posesor al unui *accesoriu* fără a fi posesor al bunului principal; cu toate acestea, posesorul bunului principal este prezumat că posedă și accesoriul (art. 644, prin analogie). Nici în dreptul civil elvețian posesia nu poate purta asupra unei universalități, ci numai asupra fiecărui obiect luat separat.

396. Legat de *natura juridică a posesiei*, ea este considerată o *putere de fapt* asupra unui bun material. Contrar drepturilor reale care consideră o stăpânire de drept caracterizată prin legitimitatea cauzei sale, posesia există prin simplul fapt că bunul este stăpânit; ea este deci independentă de orice drept asupra lucrului. Cel care are un drept real asupra bunului, în mod normal îi are și posesia; dar există excepții, de pildă, proprietarul unui bun furat nu-i mai este posesor sau titularul unui gaj imobiliar nu este posesor al imobilului grevat. Posesia este o situație de fapt căreia legea îi atașează anumite efecte juridice, așa încât posesorul se poate apăra împotriva uzurpatorului invocând prezumția dreptului pe care se sprijină, iar uneori poate chiar să reia un bun întemeindu-se pe faptul că l-a posedat anterior.

---

[116] Pentru detalii, a se vedea K.H. Schwab, H. Prütting, *Sachenrecht ..., op. cit.*, p. 25-59; M. Wolf, *Sachenrecht*, 21. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2005, p. 73-91.

[117] A fost adoptat la 10 decembrie 1907 și a intrat în vigoare la 1 ianaurie 1912.

397. *Posesia bunurilor materiale.* În sensul art. 919 alin. (1) C. civ., posesia reprezintă întrunirea unui element de fapt și a unui element subiectiv. În adevăr, *elementul de fapt* presupune stăpânirea de fapt pe care o persoană este în măsură să o exercite asupra unui bun material[118]. Astfel, poate să fie, în primul rând, o *stăpânire fizică* ce presupune un raport spațial între posesor și bun. Acest raport este suficient dacă, după felul vieții curente, bunul se găsește în sfera de influență a unui posesor, în special din punct de vedere economic. Raportul spațial poate fi *strâns* (este cazul îmbrăcămintii pe care o persoană o poartă sau pentru obiectele care se găsesc în localul pe care ea îl ocupă), dar, de asemenea, acest raport poate fi mai *leger* (slab), iar stăpânirea numai potențială (este cazul autoturismului din parcare sau al bagajelor lăsate în compartiment de cel care se află la vagonul restaurant). Experiența vieții ne arată că în aceste cazuri, în ciuda absenței stăpânirii fizice directe, aceste obiecte se află în sfera de influență a unei persoane și ele nu sunt abandonate.

De altă parte, stăpânirea de fapt asupra unui bun poate fi nu numai fizică, ci și *intelectualizată*; ea este admisă atunci când, fără a avea stăpânirea fizică (strânsă sau largă) asupra bunului, o persoană demonstrează prin comportamentul său că acesta se află în sfera sa de influență economică. În general, în acest caz, persoana exercită stăpânirea prin intermediul unui terț (un locatar, un depozitar, un uzufructuar etc.) care recunoaște că deține stăpânirea sa de la această persoană în virtutea unui raport juridic. De exemplu, proprietarului care și-a închiriat imobilul îi rămâne posesia, pentru că el percepe chiria și deoarece chiriașul care exercită stăpânirea fizică recunoaște că deține posesia de la proprietar.

În sfârșit, stăpânirea poate să nu constea decât într-o posibilitate (implicit recunoscută de circumstanțele vieții) de a exercita o stăpânire asupra unui bun care, în el însuși, ar putea la fel de bine să fie stăpânit de alte persoane; este așa-numita *posesie deschisă* (*offene Besitzlage*). O asemenea stăpânire poate fi admisă, conform dreptului civil elvețian, în cazul unei grămezi de lemne tăiate care se află în pădure sau materialele depozitate la marginea unui drum.

398. *Elementul subiectiv.* Stăpânirea de fapt asupra unui bun nu este suficientă pentru a întemeia posesia decât dacă cel care o exercită are *voința*

[118] Articolul 921 C. civ. stabilește că stăpânirea de fapt dobândită ca urmare a unor circumstanțe de natură pasageră și care suspendă stăpânirea altuia nu este suficientă pentru a fonda posesia. Este cazul clientului care ia în mâini articolele pe care i le prezintă un comerciant și asupra cărora nu dobândește posesia, spre deosebire de cele pe care negustorul îl autorizează să le ia la el pentru a le examina. În schimb, durata stăpânirii de fapt nu este, ca atare, un element necesar al posesiei; bunăoară, cumpărătorul care revinde un obiect la câteva momente după ce a dobândit stăpânirea de fapt asupra respectivului obiect i-a fost posesor (a se vedea J. Schmid, B. Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht*, ed. 2, Genève, Zürich, Bale, 2003, nr. 93; P.H. Steinauer, *op. cit.*, nr. 179-186).

de a poseda. În sensul art. 919 alin. (1), stăpânirea nu poate fi efectivă decât dacă ea este însoțită de o voință corespunzătoare. Cerința voinței de a poseda este controversată în doctrina elvețiană, dar este admisă de majoritatea autorilor, în sensul că ea este inclusă în *stăpânirea efectivă* a art. 919 alin. (1). Nu este necesar ca interesatul să aibă voința de a poseda în mod specific pentru fiecare bun asupra căruia el are o stăpânire de fapt. Este suficient să aibă *voința generală* de a poseda bunuri de un gen determinat sau cele care îndeplinesc anumite condiții. În acest fel, pentru a exemplifica, titularul unei cutii de scrisori este astfel posesorul corespondenței care este depusă în ea, chiar înainte de a o ridica, deoarece montând cutia el și-a exprimat de o manieră generală voința de a stăpâni conținutul acesteia. Apoi, voința de a poseda nu trebuie să se manifeste printr-o vigilență constantă; cel care doarme sau este în stare de ebrietate nu pierde totuși posesia bunurilor asupra cărora își exercita înainte stăpânirea.

Manifestarea voinței de a poseda nu este un act juridic, ci o *acțiune de fapt* (*actus realis* sau, cum se numește curent, *Realakt*). Această manifestare cere o capacitate de discernământ apropiată, dar nu însăși capacitatea civilă activă; de aceea, o persoană capabilă de discernământ (minor sau interzis) poate în orice circumstanțe să posede pentru ea însăși. Apoi, conform art. 921 C. civ., întreruperea stăpânirii prin fapte de natură pasageră nu conduce la pierderea posesiei[119].

399. *Posesia drepturilor*. Prin natura sa, posesia presupune o anumită putere materială asupra bunului posedat; de aceea, bunurile (mobile sau imobile) constituie în mod firesc obiectul posesiei. Cu toate acestea, titularul unui drept poate de asemenea să se comporte de maniera de a-și manifesta în exterior dreptul. În acest sens, exercitarea unui drept poate fi asimilată stăpânirii efective a unui bun material și, din acest motiv, se poate vorbi despre „posesia drepturilor" (*Rechtsbesitze, possesso de un dritto*). Deși art. 919

[119] În mod excepțional, dreptul elvețian admite „posesia fictivă" chiar și atunci când condițiile art. 919 alin. (1) nu sunt întrunite. În concret, Codul admite trei cazuri de o astfel de posesie a bunurilor materiale, făcând abstracție de cele două elemente, și anume:

– art. 720 alin. (3) stabilește că stăpânul unei case de locuit sau o persoană juridică publică sunt considerați posesorii obiectelor pierdute în localurile supuse autorității lor, fie că știu sau nu că aceste obiecte se găsesc aici; în asemenea cazuri, legea face abstracție de voința de a poseda;

– art. 921 C. civ. statuează că cel a cărui stăpânire de fapt este întreruptă prin fapte de natură pasageră rămâne posesor; în acest caz, se ignoră de către legiuitor elementul de fapt al posesiei;

– art. 560 alin. (2) din același cod face abstracție de cele două elemente ale posesiei, statuând că moștenitorii (legali sau testamentari) sunt, din momentul decesului, posesori de plin drept ai bunurilor care erau în posesia lui *de cujus*; ei dobândesc aceeași posesie (ordinară, mediată, derivată etc.) pe care o avea defunctul.

alin. (2) nu reglementează decât posesia servituților și sarcinilor funciare, în doctrină este admisă și posesia celorlalte drepturi reale[120]. De altă parte, este adevărat că unii autori propun să se aplice art. 919 alin. (2) și altor drepturi, în special creanțelor și drepturilor proprietății imateriale. În această optică, posesia unei creanțe înseamnă exercitarea ei, faptul de a o administra, de a-i percepe veniturile, de a dispune de ea.

Fără a intra în amănunte, vom mai menționa că *posesorul pentru altul* (*Besitzdiener* – auxiliar al posesiei) exercită direct stăpânirea de fapt asupra unui bun, dar numai cu titlu subsidiar, pe seama altei persoane care este posesor. Situația juridică a posesorului pentru altul este caracterizată în general prin *legătura de subordonare* care îl leagă de posesor căruia îi urmează instrucțiunile. El exercită stăpânirea în numele și în interesul altuia, fără a pretinde că are un drept propriu în raportul cu bunul respectiv.

Posesia pentru altul nu este reglementată de Codul civil elvețian (spre deosebire de art. 855 din *B.G.B.*). Sunt, în general, considerați ca posesori pentru altul (auxiliari ai posesiei): muncitorul în raport cu uneltele sau instrumentele puse la dispoziția sa; angajatul unui magazin prin raportare la mărfurile din magazin; ciobanul pentru oile pe care le supraveghează; copiii pot de asemenea să fie posesori ai posesiei părinților lor. În schimb, cel care exercită stăpânirea de fapt ca efect al unui contract de licență nu este un auxiliar al posesiei, ci un posesor derivat.

De altă parte, mandatarul este, în principiu, auxiliar al posesiei cu privire la bunurile care-i sunt remise pentru a-și executa mandatul. El va fi, în schimb, posesor dacă este autorizat să dispună de aceste bunuri cu privire la terți sau este învestit cu o oarecare putere de a decide utilizarea lor (de exemplu, cazul bancherului cu privire la titlurile de negociere, al avocatului în raport cu piesele procesului). De reținut că *organele unei persoane morale* nu sunt auxiliari ai posesiei persoanei morale, deoarece ele nu se găsesc într-un raport de subordonare față de aceasta; ele exercită totuși posesia într-o manieră asemănătoare posesiei pentru altul.

Auxiliarul posesiei nu beneficiază de protecția acordată posesiei. În cel mai bun caz, el poate exercita dreptul de apărare în numele posesorului (art. 926 C. civ. elvețian). Auxiliarul posesiei nu poate deveni el însuși, unilateral, posesor al bunului decât sustrăgându-l din sfera de stăpânire a posesorului, fie că dorește să păstreze bunul pentru sine, fie că-l înstrăinează; în acest din urmă caz, nu este vorba despre înstrăinarea unui bun încredințat – în sensul art. 933 –, ci de o desesizare fără voința posesorului (caz vizat de art. 934).

[120] E.W. Stark, *Art. 919-941 et 37 SchT*, în Hosell, Vogt, Geiser, *Zivilgesetzbuch II*, commentaire Balois, ed. 2, Bale, Genève, Munich, 2003, nr. 69.

În sfârșit, este interesant de menționat că în doctrina helvetică de drept civil sunt cunoscute mai multe *specii de posesie*, deși Codul (în art. 920) nu menționează decât două, și anume posesia originară și posesia derivată[121].

3. Posesia în dreptul englez

400. *Noțiunea de posesie*[122]. Departe de a fi doar o relație de fapt între o persoană și un lucru, posesia se descompune în *drepturi posesorii* numite *drept*

---

[121] *Posesia originară și posesia derivată.* Este *posesor originar* (*selbstständiger Besitzer*) cel care, posedând un bun ca proprietar sau sub un alt titlu, îl remite unui terț pentru a-i conferi asupra lui sau cu privire la el un drept real limitat sau un drept personal; așa este cazul, de pildă, al unui proprietar care constituie un uzufruct asupra unui bun. Este apoi *posesor derivat* (*unselbstständiger Besitzer*) cel căruia posesorul originar i-a remis un bun pentru a-i conferi un drept real limitat sau un drept personal. Astfel, sunt posesori derivați: uzufructuarul, locatarul, împrumutatul, depozitarul etc. Așadar, acest fel de posesie presupune cel puțin un posesor originar și un posesor derivat.

Noțiunile de posesie originară și derivată fac obiectul unei controverse în doctrină. Unii autori, sprijinindu-se pe textul art. 920 alin. (2), estimează că posesorul originar nu poate fi decât proprietarul lucrului; ceilalți posesori (uzufructuar, locatar etc.) sunt posesori derivați. Totuși, doctrina dominantă consideră că art. 920 alin. (2) nu a fost redactat decât în vederea cazului celui mai simplu (cel în care proprietarul cedează stăpânirea bunului unui terț care îl conservă) și că noțiunea de posesor originar trebuie generalizată și aplicată tuturor posesorilor (chiar neproprietari) care transmit bunul unui terț pentru a-l înzestra pe acesta cu un drept real limitat sau un drept personal; de exemplu, uzufructuarul este posesor derivat în raport cu proprietarul, dar el este posesor originar în raport cu locatarul căruia i-a remis bunul.

Alte clasificări: *posesia simplă* corespunde unei stăpâniri de fapt totale, iar bunul nu face obiectul decât al unei singure posesii care-i absoarbe toate aspectele (utilizare fizică, economică etc.); de exemplu, o persoană locuiește singură într-o vilă căreia îi este proprietar. *Posesia multiplă* (*mehrfacher Besitz, possessio multiplo*) înseamnă că un singur și același bun poate face obiectul mai multor posesii de calitate diferită (de pildă, posesie originară și posesie derivată).

Într-o altă diviziune, se distinge între *posesia imediată* și *posesia mediată*. Posesia imediată (*unmittelbarer Besitz*) este cea a persoanei care exercită în mod direct, fără intermediar, stăpânirea de fapt asupra unui bun. Dimpotrivă, posesia mediată este cea a persoanei care își exercită posesia prin intermediul unui terț căruia i-a transmis un drept real sau personal asupra sau în raport cu un bun. Posesia simplă este prin natura sa imediată (cazul proprietarului care păstrează în mâinile sale bunul). În cazul posesiei multiple, sunt posibile mai multe posesii mediate *simultan* (este cazul nudului proprietar și al uzufructuarului, atunci când acesta din urmă a remis bunul unui terț printr-o închiriere). Această diviziune, chiar dacă nu este reglementată în cod, este importantă pentru studiul dobândirii posesiei, al protecției posesiei însăși și al protecției dreptului întemeiat pe posesie. În sfârșit, se deosebește *posesia individuală* (*Alleinbesitz*) de *posesia colectivă* (*Mitbesitz im weitern Sinne*); pentru alte detalii, H. Hinderling, *Der Besitz in Schweizeriches Privatrecht*, Bale, 1977, p. 417 și urm; A. Homberger, *Besitz und Grundbuch*, Zürich, 1938, nr. 12.

[122] A se vedea, pe larg, M.-F. Papandréou-Deterville, *op. cit.*, p. 61-123.

de posesie (right of possession sau *ius possessionis*). Acesta constituie o parte esențială a proprietății, unul din elementele sale care poate fi de asemenea utilizat pentru a califica raportul posesorului neproprietar cu bunul posedat.

401. *Caracteristicile posesiei.* Posesia în dreptul englez este o noțiune obiectivă care pune accentul nu pe exercitarea unui drept, ci pe manifestarea exterioară a acestuia, adică pe deținerea și utilizarea efectivă a lucrurilor, protejate în această calitate. De aici decurg două consecințe: prima privește numărul mare de persoane cărora (simpli detentori în dreptul nostru) li se recunoaște posesia. Astfel, cel care deține în chirie, depozitarul și împrumutatul sunt posesori; prin aceasta, dreptul englez se apropie de cel germanic. Nu sunt excluși decât angajații care nu au decât detenția (*custody*), ca și invitații care manipulează, în special la masă, obiectele care rămân în posesia stăpânului casei. Multiplicarea posesorilor permite, deci, mai multor persoane să tragă din același lucru utilități diferite.

A doua consecință este relativă la forța celor două elemente, *corpus* și *animus*. Oricât de obiectivă ar fi, noțiunea engleză de posesie nu poate să facă abstracție total de un element mental. Aceste două elemente variază în intensitate după împrejurări și își asumă roluri complementare. Accentul este plasat totuși pe elementul material din care decurge adesea elementul intențional. În orice caz, nu există nici o definiție precisă a acestor două elemente. Se poate chiar spune că, în adevăr, dreptul englez nu a elaborat niciodată o definiție în întregime logică și exhaustivă a posesiei.

402. *Elementele constitutive.* Numai analiza lui *corpus*, controlul efectiv al lucrului, și *animus*, intenția de a poseda, nu ajunge pentru a înțelege importanța lor; mai trebuie cunoscut raportul care există între ele.

Elementul material constă în controlul lucrului care variază după tipul de bun posedat și se traduce prin stăpânirea efectivă sau virtuală a unui lucru, deținerea sa, folosința sa sau chiar ocuparea sa: cultivarea unui ogor, ocuparea unei case etc.

Lăsând la o parte unele situații speciale, posesia implică cel mai adesea controlul efectiv al bunului de către posesor însuși. Totuși, posesia poate fi exercitată prin intermediul altuia (*constructive possession*) sau chiar de manieră simbolică.

Controlul efectiv este mai mult sau mai puțin intens după momentul în care intervine. Luarea în posesie necesită un grad important de posesie asupra lucrului, în timp ce menținerea sa se face cu un minim de mijloace vizibile. Astfel, stăpânirea fizică nu este niciodată apreciată în absolut, ci întotdeauna în funcție de genul de control maxim posibil considerat prin raportare la posesia exercitată de altă persoană. Atunci când două persoane posedă același bun, trebuie ca una să manifeste o stăpânire mai mare decât cea exercitată de

cealaltă. Dacă ambele posedă cu aceeași forță, câștigă cea care demonstrează un drept mai bun de posesie.

403. *Posesia prin intermediul altuia* o desemnează pe cea a lui *trustee* atunci când beneficiarul *trust*-ului are controlul bunurilor în *trust*, ca și pe cea a deponentului care poate revoca depozitul oricând. Persoana care are stăpânirea efectivă a bunurilor, beneficiar sau depozitar, o exercită pe seama celui care are dreptul de posesie. Posesorul în fapt recunoaște astfel dreptul superior al lui *trustee* sau al deponentului. În adevăr, beneficiarul și depozitarul posedă într-o dublă calitate: pentru ei înșiși, ei își pot apăra posesia intentând acțiunea de *trespass*; pentru altul, ei sunt în acest caz mandatarii lui *trustee* sau ai deponentului. Această interpretare este necesară cu scopul de a evita să se concluzioneze că ei nu sunt decât detentori precari.

404. *Posesia simbolică* este cel mai adesea analizată fie ca o posesie pentru altul, fie ca o posesie efectivă. Astfel, remiterea unui obiect dintr-o colecție care reprezintă ansamblul manifestă intenția celui care îl livrează de a continua să posede celelalte elemente în calitate de depozitar. În schimb, remiterea cheii unui seif sau unei case, simbol al posesiei bunului la care ea dă acces, este un exemplu de posesie efectivă, deoarece ea permite un control real. Așadar, singurul caz în care este normal să se vorbească despre posesie simbolică privește titlurile documentare, cel puțin cele care reprezintă bunurile la care se referă, așa cum este conosamentul. În acest caz, posesia documentului echivalează cu posesia bunurilor.

Dacă controlul fizic ocupă un loc preponderent în noțiunea obiectivă a posesiei engleze, elementul *animus* nu este total absent. Este vorba nu despre *animus domini*, ci despre *animus possidendi*, adică intenția de a-i exclude pe ceilalți.

Cu privire la *raportul dintre corpus și animus*, este dificil să se afirme că posesia trebuie să comporte în toate cazurile un element material și un element intențional (psihologic). Judecătorii recunosc în general posesia acolo unde se afirmă o stăpânire de fapt exclusivă.

Legea din 1980 privind prescripția extinctivă favorizează caracterul obiectiv și fizic al posesiei. Intră în contradicție, de o parte, deposedarea, întreruperea sau discontinuitatea posesiei ocupantului actual și, de altă parte, actele materiale care stabilesc o posesie continuă, completă și opusă celei a ocupantului.

În sfârșit, un obiect atașat unui fond sau îngropat în sol ține de natura imobilului. De aceea, cel care îl găsește îl vede preferat pe ocupantul fondului care justifică cel mai bun titlu, chiar dacă el nu cunoaște existența obiectului și este, în consecință, în imposibilitatea de a îndeplini asupra lui cel mai mic act material precis care să manifeste o intenție particulară. În schimb, atunci când

obiectul este pierdut pe un fond, controlul efectiv al celui care l-a găsit învinge, cu excepția cazului în care această posesie este exercitată prin voința manifestă a ocupantului locului de a stăpâni tot ce se găsește aici.

405. *Cele trei grade ale posesiei.* De cele două elemente care constituie posesia este legată distincția dintre posesia de fapt și posesia de drept. Autorii sunt departe de a fi unanimi cu privire la definiția acestor două grade, la care vine să se adauge un al treilea, cel al dreptului la posesie. Toate sunt noțiuni juridice.

405a. *Posesia de fapt* (*de facto possession*) este cea care rezultă din circumstanțele speței. Ea este astfel faptul vizibil și aparent care decurge din contactul direct, efectiv sau virtual, cu lucrul. Ea implică un anumit grad de exclusivitate și voința de a-i îndepărta pe ceilalți de la lucrul asupra căruia se exercită puterea. Intenția cu care actele sunt îndeplinite este cea care permite să se distingă posesia de fapt de detenție. Posesia de fapt ajunge pentru a intenta acțiunile posesorii, titlul posesoriu putând fi invocat oricare ar fi capacitatea posesorului. Posesorul de fapt este considerat ca având posesia de drept față de toți, cu excepția celui care are un drept mai bun la posesie.

405b. *Posesia de drept* (*de jure*) există atunci când controlului efectiv i se adaugă o pretenție: posesorul de fapt pretinde un drept mai bun la posesie. Ca și la posesia de fapt, ea nu implică în mod obligatoriu că posesorul justifică un titlu. Ea se întâlnește în numeroase situații. Ea coincide cu posesia de fapt atunci când posesorul este proprietar. Ea poate fi fără titlu sau nelegitimă pentru hoțul care înțelege să excludă pe toată lumea și aceasta independent de faptul că altul are dreptul la posesie. Ea califică de asemenea posesia de fapt a depozitarului care posedă cu consimțământul deponentului. În sfârșit, ea există în mintea persoanei care a pierdut un lucru când acesta nu a căzut sub controlul efectiv al altuia. În acest din urmă caz, posesia de drept există fără posesia de fapt.

405c. *Dreptul la posesie* este, cu siguranță, gradul cel mai dificil de precizat. În adevăr, el se naște nu numai din posesie și proprietate, ci și din contracte. Rezultă o destul de mare confuzie între categoriile de bunuri, contracte și de răspundere civilă, dar și o incertitudine cu privire la vocabular. Este vorba de un element esențial al dreptului de proprietate. Astfel, titularul unui drept de proprietate funciară sau mobiliară are dreptul de a conserva posesia și de a împiedica orice act care i-ar aduce atingere. Dreptul la posesie este astfel un titlu, chiar o pretenție la posesia lucrului. Totuși, acest titlu care poate fi dobândit luând posesia este relativ. În adevăr, cel care este considerat proprietar este poate un hoț sau un *squatter*. Posesia este rădăcina titlului său

sau a dreptului său la posesie; el o poate invoca împotriva tuturor, cu excepția celui care justifică un titlu mai bun, adică un drept mai bun la posesie întemeiat pe o posesie anterioară care este, în general, cea a proprietarului.

Dreptul la posesie care își găsește izvorul atât în proprietate, cât și în posesie este astfel elementul fundamental care caracterizează sistemul englez al proprietății posesorii. Problema este totuși mai complexă în măsura în care dreptul la posesie se poate naște dintr-un contract. Este astfel în cazul în care proprietarul sau posesorul conferă posesia unui terț, depozitarul, de exemplu, care are posesia de drept. Deponentul are un drept la posesie imediată numai dacă poate revoca depozitul în orice moment; cea mai mare parte a timpului dreptul său la posesie este amânat (*eventual*) până la sfârșitul operațiunii.

Acest drept la posesie este un drept la restituire la care se rezumă proprietatea. Este la fel cu drepturile eventuale în restituire sau în reversiune care urmează un drept viager în posesie. Se regăsește, de asemenea, în mintea dobânditorului de mărfuri care nu au fost încă livrate: dreptul la posesie este acela la care se rezumă proprietatea dobândită din momentul încheierii contractului. El este dreptul de a pretinde la posesia care subzistă atunci când celelalte elemente au dispărut.

Cu toate că aceste contracte complică noțiunile, ele au totuși avantajul de a ne arăta două puncte esențiale. De o parte, dreptul la posesie nu este același lucru cu posesia, chiar dacă este cuprins implicit în dreptul pe care ea îl conferă; în adevăr, sunt cazuri în care numai posesia anterioară nu ajunge și în care reclamantul trebuie să justifice un drept la posesie. De altă parte, se vorbește mai mult, în dreptul englez, de acesta din urmă decât despre proprietate, proprietarul fiind cel care are *cel mai bun drept la posesie*; se subînțelege că acest titlu care este cel mai bun drept la posesie este relativ și servește să tranșeze un litigiu între două persoane date, și nu să declare un drept veritabil, în mod absolut, față de toți.

406. *Natura juridică a posesiei.* Relația posesorului cu lucrul posedat este factuală; ea este chiar foarte corporală și constituie raportul cel mai fizic pe care dreptul englez îl recunoaște unei persoane asupra unui lucru.

Acest control produce totuși consecințe foarte importante în drept; el determină situația juridică a posesorului, recunoscându-i un *jus possessionis*. Atribut al proprietății grație dreptului la posesie și drept al tuturor posesorilor, acest drept de posesie este considerat uneori ca un veritabil *drept real*[123].

Acest drept de posesie corespunde uzului și folosinței lucrurilor în multiple maniere și de către mai multe persoane. Veritabil drept, posesia, chiar nelegitimă și de rea-credință, este protejată ca atare, ca făcând parte din patrimoniul posesorului. Persoana rămasă în posesie, care este contrară titlului

[123] Pentru un plus de detalii, a se vedea M.F. Papandréou-Deterville, *op. cit.*, p. 121-123.

proprietarului și care durează suficient de mult timp, își vede titlul său posesoriu confirmat și întărit, cel puțin dacă este vorba despre un fond care nu face obiectul unei înregistrări. Aceasta este victoria utilizării și deținerii efective a posesorului asupra inacțiunii proprietarului care își pierde într-un fel dreptul său de proprietate prin neuz. Astfel, dreptul englez recunoaște o forță excepțională posesiei, în această noțiune cuprinzând-o și pe aceea care în dreptul nostru nu ar fi utilă pentru că este viciată.

Posesia, al cărui străbun, sezina, era pivotul dreptului bunurilor, a dat loc unor dezvoltări care sunt uneori mai importante decât cele consacrate proprietății. Distincția netă din dreptul nostru între posesie-stăpânire de fapt și proprietate-titlu nu se regăsește în dreptul englez. Posesoriul nu este opus petitoriului, primul jucând în realitate rolul de revendicare în formă simplificată. Această revendicare nu este totuși înțeleasă ca punere în discuție a unui drept absolut și abstract de proprietate[124].

În sistemul englez al proprietății, posesia a copleșit proprietatea. Din acest motiv, proprietatea aparentă nu ocupă aici un loc important.

[124] *Ibidem.*

Capitolul VI

APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ŞI A CELORLALTE DREPTURI REALE

§1. Consideraţii preliminarii

407. Protecţia proprietăţii împotriva terţilor implică două ipostaze: protecţia împotriva atingerilor *materiale* aduse proprietăţii şi protecţia împotriva atingerilor *juridice* aduse proprietăţii de către terţi.

Prima situaţie vizează nu însuşi dreptul de proprietate, ci chiar bunul corporal care este obiectul dreptului de proprietate: degradări, distrugeri, deteriorări materiale etc. De pildă, spargerea unui zid, distrugerea unei îngrădiri, deteriorarea unui autovehicul, incendierea unor bunuri etc. Deosebit de legea penală, legea civilă apără proprietatea prin angajarea răspunderii civile delictuale a autorilor.

A doua situaţie: atingerile juridice sunt îndreptate împotriva dreptului de proprietate însuşi; ele pot fi însoţite uneori de o atingere materială. Aşadar, atingerile juridice nu presupun o neglijenţă sau o voinţă distructivă, ci o intenţie posesivă rezultată dintr-o pretenţie la dreptul de proprietate (*animus domini*). De pildă, terţul care revendică un bun sau hoţul. Şi în astfel de cazuri, apărarea proprietăţii este asigurată prin legea civilă şi legea penală. Furtul constituie infracţiune (art. 208 C. pen.) şi se circumscrie numai bunurilor mobile (inclusiv animale)[1].

408. Mijloacele de apărare a dreptului de proprietate au fost grupate în două categorii: *mijloace indirecte* sau *nespecifice*, precum acţiunile în justiţie întemeiate pe drepturile de creanţă (acţiunile în executarea contractelor, în răspundere contractuală, în restituirea plăţii nedatorate etc.), şi *mijloace directe* sau *specifice*, care sunt aşa-numitele acţiuni reale (adică acţiunile petitorii şi acţiunile posesorii). Dacă mijloacele indirecte de apărare a dreptului de proprietate nu se întemeiază direct pe dreptul de proprietate sau alt drept real, dimpotrivă, mijloacele directe, specifice, se întemeiază pe acţiuni în justiţie care au la baza lor dreptul de proprietate sau faptul posesiei.

---

[1] Furtul există chiar şi atunci când poartă asupra unui lucru fără nici o valoare de piaţă (de exemplu, o scrisoare), pentru că nu valoarea economică este protejată, ci dreptul de proprietate în sine, în stare pură (G. Cornu, *op. cit.*, p. 467).

409. Aceste mijloace directe sunt acțiunile petitorii și acțiunile posesorii.

Acțiunile petitorii sunt acele acțiuni prin care reclamantul cere instanței de judecată să statueze că el este titularul dreptului de proprietate sau al altui drept real cu privire la un anumit bun. Sunt acțiuni petitorii: acțiunea în revendicare, acțiunea în grănițuire, acțiunea negatorie, acțiunea confesorie și acțiunea în prestație tabulară[2].

Acțiunile posesorii sunt acțiunile în justiție prin care reclamantul solicită apărarea posesiei sale împotriva oricărei tulburări, după caz, fie pentru a o menține, fie pentru a o redobândi dacă a pierdut-o.

Rezultă că, dacă acțiunile petitorii pun în discuție însuși dreptul de proprietate, acțiunile posesorii se rezumă doar la faptul posesiei. Altfel spus, acțiunile posesorii se deosebesc de acțiunile petitorii, deoarece prin ele se apără posesia ca stare de fapt, și nu dreptul de proprietate asupra unui bun care întotdeauna este un imobil; ele sunt acțiuni imobiliare.

Întrucât acțiunile posesorii au fost deja analizate în capitolul privind posesia, în continuare vom rezuma acțiunea în grănițuire, acțiunea negatorie și acțiunea confesorie, urmând ca acțiunea în prestație tabulară să o tratăm în partea rezervată publicității imobiliare, unde ea își află locul firesc.

§2. Acțiunea în grănițuire, acțiunea negatorie, acțiunea confesorie

410. *Acțiunea în grănițuire* este acțiunea prin care titularul ei solicită instanței de judecată să stabilească prin semne exterioare linia despărțitoare între cele două fonduri vecine. Ea poate fi exercitată de către proprietar, uzufructuar și chiar de către posesor, nu însă și de către detentorii precari[3]. Ea poate fi introdusă și împotriva chiriașului sau arendașului, nu însă între coproprietarii aceluiași fond. Exercitarea acestei acțiuni este facultativă.

Așadar, grănițuirea este o operațiune de individualizare prin semne exterioare a limitelor a două fonduri vecine care aparțin unor titulari diferiți și ea se efectuează fie prin convenția părților, fie prin hotărâre judecătorească. Articolul 584 C. civ. stabilește: „Orice proprietar poate îndatora pe vecinul său la grănițuirea proprietății lipite cu a sa; cheltuielile de grănițuire se vor suporta pe jumătate"[4].

---

[2] L. Pop, *op. cit.*, p. 249; pe larg, C. Oprișan, *op. cit.*, în Dreptul nr. 9-12/1990, p. 96.

[3] Acțiunea în grănițuire nu este numai la îndemâna proprietarilor tabulari, ci și a proprietarilor extratabulari, ai unui drept de superficie, drepturile părților fiind dobândite pe calea devoluțiunii succesorale judecătorești (I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 123/2005, în B.C. nr. 4/2005, p. 9).

[4] Pentru unele detalii privind operațiunea grănițuirii, a se vedea *supra*, nr. 163-164. Menționăm că, potrivit Codului silvic, prevederile Codului civil privind grănițuirea nu se

Acțiunea în grănițuire poate fi intentată în cazul inexistenței unei granițe între proprietățile funciare și deopotrivă atunci când există semne de demarcație, dar acestea nu au fost stabilite prin acordul părților ori prin hotărâre judecătorească.

411. *Caracterele juridice ale acțiunii în grănițuire.* Acțiunea în grănițuire este o acțiune reală, imobiliară, petitorie și imprescriptibilă[5] (unii autori susțin că ea este prescriptibilă în 30 de ani[6]). Această acțiune are un caracter real, deoarece este fondată pe dreptul de proprietate sau pe un alt drept real. Ea este petitorie, deoarece are drept scop delimitarea proprietății limitrofe; nu se confundă cu acțiunea de strămutare de hotare, care este o acțiune posesorie. Acțiunea în grănițuire are un caracter imobiliar, deoarece obiectul ei îl formează imobile terenuri limitrofe (nu construcții). În doctrină s-a reținut că grănițuirea este, pe de o parte, o obligație reală de a face (*propter rem*), iar, pe de altă parte, privită din punctul de vedere al celui care o solicită, un atribut al dreptului real[7].

De reținut că hotărârea pronunțată într-o acțiune în grănițuire este declarativă de drepturi, și nu constitutivă de drepturi; ea este astfel, deoarece se tinde la reconstituirea limitelor reale între două fonduri[8]. Prin această acțiune, cum s-a arătat, nu se tinde la crearea unui nou hotar între cele două fonduri, acesta existând, dar fiind contestat, ci la reconstituirea și marcarea adevăratului hotar, având astfel un caracter declarativ[9].

În cadrul soluționării acestei acțiuni, judecătorul nu are puteri translative de proprietate; el nu va putea să procedeze – pentru a evita un traseu incomod sau neeconomic – la atribuiri de proprietate sau la un schimb forțat de parcele. Un asemenea schimb nu este posibil decât cu consimțământul celor două părți. Singura excepție ar putea fi comasarea care însă urmează o altă procedură. O rectificare a granițelor poate fi totuși făcută atunci când se invocă uzucapiunea.

---

aplică în interiorul pădurii. Semnele de hotar se stabilesc prin normele tehnice pentru amenajarea pădurilor și reprezintă baza de referință a cadastrului forestier [art. 2 alin. (4) și (7) din Legea nr. 26/1996, art. 20 alin. (6) și (7) din Legea nr. 46/2008, noul Cod silvic].

[5] Pentru dezvoltări, L. Pop, *op. cit.*, p. 250; C. Bîrsan, *Acțiunea în grănițuire*, în R.R.D. nr. 8/1984, p. 35-37; P. Perju, *Probleme privind acțiunea în grănițuire*, în Dreptul nr. 6/1991, p. 42.

[6] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 230.

[7] P. Perju, *op. cit.*, p. 32; V. Terzea, *Acțiunea în grănițuire*, în Dreptul nr. 12/2006, p. 55.

[8] S-a decis că acțiunea bazată pe art. 584 C. civ. are ca scop restabilirea hotarului care separă fondurile vecine și marcarea acestora prin semne materiale vizibile. În această acțiune, judecătorul nu se pronunță asupra existenței și întinderii dreptului de proprietate, ci asupra formei terenului (I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 2153/2005, în Jurisprudența secției civile ... 2005, *op. cit.*, p. 41).

[9] P. Perju, *op. cit.*, p. 32; E. Chelaru, *op.* și *loc. cit.*

S-a arătat că în cadrul litigiului părțile trebuie să producă dovezi pentru stabilirea traseului ce urmează a fi fixat prin semne exterioare, fără însă a fi obligate a dovedi însăși existența dreptului asupra porțiunilor de teren pentru care se stabilește hotărnicia[10]. Sarcina probei revine atât reclamantului, cât și pârâtului, deoarece acțiunea în grănițuire are caracterul unui *judicium duplex* în care fiecare are atât rolul de reclamant, cât și pe cel de pârât[11]. Dovada drepturilor lor rezultă dintr-o prezumție bazată pe posesie; așa fiind, orice mijloc de probă este admis.

S-a decis că, dacă terenul este în coproprietate, acțiunea formulată doar de un coproprietar este prematură; că el trebuie mai întâi să iasă din indiviziune și numai după aceea, dacă în lotul atribuit intră și terenul în litigiu, poate cere grănițuirea[12].

412. *Efectele acțiunii în grănițuire.* Hotărârea pronunțată în cadrul procesului de grănițuire are putere de lucru judecat numai cu privire la delimitarea fondurilor (a traseului stabilit) pentru părțile care au participat la judecată. Ea nu are putere de lucru judecat în ceea ce privește însuși dreptul real (dreptul de proprietate sau alt drept real). Aceasta înseamnă că, ulterior acțiunii în grănițuire, poate fi intentată o acțiune în revendicare pentru o suprafață de teren anume determinată. Desigur, o nouă acțiune în grănițuire poate fi reiterată în cazul în care semnele exterioare au dispărut, iar dacă grănițuirea s-a făcut prin convenția părților, poate fi contestată doar printr-o acțiune în anulare[13]. Cheltuielile de grănițuire aferente trasării și marcării hotarului stabilit de instanță vor fi suportate de ambele părți în mod egal; nu însă și cheltuielile de judecată ocazionate de purtarea procesului. În practică s-a statuat, pe drept cuvânt, că ridicarea unui gard despărțitor a cărui valoare este împovărătoare pentru celălalt vecin constituie un abuz de drept, dacă acesta din urmă nu a consimțit[14].

413. *Acțiunea negatorie* este acțiunea prin care reclamantul titular al dreptului de proprietate contestă (neagă) pârâtului că ar avea un drept de uzufruct, un drept de superficie, un drept de uz, un drept de abitație sau un

---

[10] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 232; Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1448/1971, în I.G. Mihuță, *Repertoriu ... pe anii 1969-1975*, p. 112.

[11] M. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 154. În acest sens, s-a statuat că în această acțiune reală de hotărnicie părțile având o situație egală cu privire la sarcina probei, ca de altfel în orice acțiune care are caracterul unui *judicium duplex*, pot să ceară admiterea de dovezi pentru a stabili traseul pe care trebuie să-l urmeze hotarul și pe care apoi să se fixeze semnele exterioare dintre proprietățile lor imediate (Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 918/1971, în G. Mihuță, *Repertoriu ... pe anii 1969-1975*, p. 96.

[12] C.S.J., dec. civ. nr. 571/1990, în Dreptul nr. 9-12/1990, p. 221.

[13] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 231.

[14] A se vedea Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 529/1982, în I.G. Mihuță, *Repertoriu ... 1980-1985*, p. 247.

drept de servitute asupra unui bun proprietatea sa și, în consecință, să înceteze exercitarea sa nelegitimă[15]. Această acțiune este petitorie, deoarece în cadrul procesului se pune în discuție existența dreptului real al pârâtului; ea este reală și imprescriptibilă[16].

414. *Acțiunea confesorie*[17] este acțiunea prin care reclamantul cere instanței să stabilească faptul că el este titularul unui drept de uzufruct, al unui drept de superficie, al unui drept de uz sau abitație ori al unui drept de servitute cu privire la un bun și să-l oblige pe pârât (proprietar sau altă persoană) să-i permită exercitarea netulburată. Ea se opune acțiunii negatorii. Așadar, acțiunea confesorie îndeplinește pentru titularul ei aceeași funcție pe care o îndeplinește acțiunea în revendicare pentru proprietar. Ea este petitorie, deoarece în cadrul litigiului se analizează existența sau inexistența dreptului real (dezmembrământ al dreptului de proprietate) al reclamantului; ea este prescriptibilă în termen de 30 de ani.

§3. Acțiunea în revendicare

1. Noțiune, definire

415. Acțiunea în revendicare[18] (care nu este definită de Codul civil) este acea acțiune reală prin care proprietarul care a pierdut posesia bunului său

---

[15] În dreptul elvețian, acțiunea negatorie (*die Eigentumsfreiheitsklage, die Abwehrklage*) este acțiunea prin care proprietarul poate face să înceteze orice tulburare a stăpânirii sale asupra unui lucru sau unui animal. Acțiunea nu este admisă decât dacă există „uzurpare" în sensul art. 641 alin. (2) C. civ. elvețian (*ungerechtfertigte Einwirkung*), adică o tulburare ilicită, actuală sau iminentă a stăpânirii proprietarului. Mai mult, din art. 679 C. civ. rezultă că atingerea nu trebuie să-și aibă originea în exercitarea dreptului de proprietate asupra fondului vecin. Acțiunea negatorie tinde, dacă tulburarea durează încă, la suprimarea acesteia, dacă tulburarea este pe cale să se producă, la interzicerea acesteia (pentru detalii, P.H. Steinauer, *op. cit.*, p. 359-363).

[16] Potrivit art. 221 C. pen. (*Tulburarea de posesie*): „Ocuparea, în întregime sau în parte, fără drept, a unui imobil aflat în posesia altuia, fără consimțământul acestuia sau fără aprobare prealabilă primită în condițiile legii, ori refuzul de a elibera imobilul astfel ocupat se pedepsește cu închisoare de la 1 la 5 ani. Dacă fapta prevăzută în alin. (1) se săvârșește prin violență sau amenințare ori prin desființarea semnelor de hotar, a reperelor de marcare, pedeapsa este închisoarea de la 2 la 7 ani. Dacă fapta prevăzută în alin. (2) se săvârșește de două sau mai multe persoane împreună, pedeapsa este închisoarea de la 3 la 15 ani. Împăcarea părților înlătură răspunderea penală".

[17] *Etimologie:* latinescul *actio confessorie*, derivă de la *confiteri* – a recunoaște.

[18] *Etimologie:* derivă de la latinescul *rei* (acțiune), *vindicatio* (revendicare). În dreptul roman, cel ce intenta o astfel de acțiune se numea *vindex* (vindicator), adică salvator al bunului.

cere instanței de judecată să i se recunoască dreptul de proprietate asupra bunului și restituirea acestuia de la posesorul neproprietar[19]. Altfel spus, ea este acțiunea prin care proprietarul neposesor reclamă bunul de la posesorul neproprietar[20]. Acțiunea în revendicare tinde să se recunoască fondul dreptului, și nu numai faptul posesiei; din această cauză, ea este o acțiune petitorie în opoziție cu acțiunile posesorii. Apoi, ea nu privește decât dreptul de proprietate, fiind inaplicabilă drepturilor reale dezmembrăminte ale proprietății. Pentru acestea există – așa cum s-a văzut – acțiunea confesorie, acțiunea negatorie etc.

Așadar, acțiunea în revendicare este introdusă numai de titularul dreptului de proprietate[21]. Jurisprudența și doctrina au statuat că pentru a fi admisibilă o asemenea acțiune trebuie ca titularul să fie proprietarul unic al bunului în litigiu. *Per a contrario*, adică dacă bunul se află în proprietate comună, acțiunea în revendicare este admisibilă numai dacă ea este introdusă de toți coproprietarii; un singur coproprietar, fără acordul celorlalți, nu poate intenta o acțiune în revendicare admisibilă. Doctrina și practica judiciară au justificat această soluție prin aceea că acțiunea în revendicare este un act de dispoziție, iar asemenea acte nu pot fi încheiate decât cu respectarea principiului unanimității. Astfel, s-a decis că coproprietarul sau coindivizarul nu poate introduce acțiunea în revendicare împotriva terților. Acțiunea se poate exercita de toți copărtașii cărora le aparține proprietatea[22]. Aceasta, deoarece acțiunea în revendicare are ca scop recunoașterea dreptului de proprietate al reclamantului asupra bunului în litigiu și readucerea lui în patrimoniul acestuia, iar nu simpla

---

[19] În Codul Calimah, prin revendicare (*vindicație*) proprietarul cere „ca să fie silit stăpânitorul de acum" să-i restituie bunul „cu toate adăugirile, sporurile, rodurile și cu plata pagubei" dacă bunul a fost stricat [G. Filitti, *Din istoria notariatului (XXVII)*, în Buletinul notarilor publici nr. 3/2004, p. 6].

[20] Acțiunea în revendicare *în sens larg* a fost definită ca fiind aceea care are drept obiect apărarea unui drept real principal constituit pe temeiul dreptului de proprietate de stat ori al unei unități administrativ-teritoriale sau pe temeiul dreptului de proprietate cooperatistă, cum sunt dreptul de folosință cu varietățile sale și dreptul de administrare [I. Dogaru (coord.), *Drept civil. Ideea curgerii timpului și consecințele ei juridice*, Ed. All Beck, București, 2002, p. 207].

[21] Fără a intra în detalii procedurale, formula consacrată în *petitul* acțiunii în revendicare întrebuințată de reclamant este: „să obligați pârâtul să-mi lase bunul în deplină posesie și proprietate". Deși ea este tradițională, nu este totuși sacramentală. Credem că accentul, în formularea amintită, cade pe *posesie*.

[22] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1030/1975, în C.D. 1975, p. 225; în același sens, C.S.J., s. civ., dec. nr. 1467/1992, în Dreptul nr. 7/1993, p. 90; C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 285/2998, în *Culegere de practică judiciară pe anii 1993-1998*, Ed. All Beck, București, 1999, p. 172.

recunoaștere a dreptului de proprietate asupra unei cote-părți ideale nedeterminate în materialitatea sa[23].

416. De dată relativ recentă, în doctrina noastră s-a afirmat *o opinie inedită*. În esență, ea susține că acțiunea în revendicare nu este un act de dispoziție, ci un act de conservare. Prin actele de conservare se urmărește evitarea unei pierderi materiale sau dispariția unui drept. Acestea, precum se știe, dacă sunt încheiate de un singur coproprietar, sunt validate fără rezerve de jurisprudență pe temeiul gestiunii de afaceri. Printre actele de conservare se admit, neîndoielnic, actele de întrerupere a prescripției. Or, se susține în continuare, prin exercitarea acțiunii în revendicare are loc tocmai o asemenea întrerupere, și anume întreruperea prescripției achizitive în favoarea terțului care, prin ipoteză, stăpânește bunul indiviz *animus sibi habendi*. Deci acțiunea în revendicare, fiind un act de conservare, este admisibilă chiar dacă este intentată de un singur coproprietar[24]. Un alt argument adus în sprijinul acestei opinii este acela că, în cazul în care obiectul revendicat face parte din activul succesoral, are incidență sezina succesorală, care este indivizibilă și care conferă fiecărui erede puterea de a acționa în numele întregii moșteniri, așadar și de a formula singur acțiunea în revendicare[25].

În ce ne privește, subscriem acestei opinii. Aceasta, pentru că un act de conservare este în esența sa un act care tinde, pur și simplu, să împiedice ca un bun să iasă dintr-un patrimoniu[26]; mai mult, el este un act necesar și urgent.

---

[23] S-a decis că „regula unanimității prescrisă exercitării acțiunii în revendicare a unui bun indiviz rămâne fără importanță când, prin intervenția voluntară principală și, totodată, accesorie a celorlalți copărtași, se tinde spre recunoașterea dreptului de proprietate în favoarea tuturor coproprietarilor. În acest caz, dispare suportul juridic de protecție împotriva actelor de dispoziție făcute fără acordul tuturor copărtașilor, iar procesul sancțiunea lipsei calității procesuale devine inoperantă" (I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 6322 din 2 septembrie 2005, comentată în P. Perju, *Probleme de drept civil și procesual civil ...*, în Dreptul nr. 7/2006, p. 208). A se vedea aceeași soluție pentru situația în care absența din proces a unui copărtaș este consecința unui abuz de drept (I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 1819/2005, în P. Perju, *Probleme de drept civil și procesual civil ...*, în Dreptul nr. 11/2006, p. 238). Aceste soluții pronunțate de jurisdicția supremă vin să confirme (timid încă) viabilitatea noii interpretări propuse în materie.

[24] D. Chirică, *Posibilitatea exercitării acțiunii în revendicare de către un singur coindivizar*, în Dreptul nr. 11/1998, p. 28-29; *idem, notă critică* la C.S.J., dec. civ. nr. 1185 din 5 aprilie 2000, în P.R. nr. 4/2001, Partea a II-a, p. 21-25; în același sens, L. Pop, *op. cit.*, p. 255; O. Ungureanu, C. Munteanu, *Drept civil. Drepturile reale*, ed. a 2-a, Ed. Lumina Lex, București, 2003, p. 247; recent, s-a achiesat la această opinie, chiar dacă acțiunea în revendicare este privită ca un act de dispoziție (a se vedea R. Sas, *Din nou despre posibilitatea exercitării acțiunii în revendicare de către un singur coproprietar*, în Dreptul nr. 9/2006, p. 80-90).

[25] D. Chirică, *op. cit.*, p. 21.

[26] O. Ungureanu, *Drept civil. Introducere ...*, p. 103.

Or, este evident că necesitatea și urgența justifică revendicarea bunului indiviz de la terțul care îl stăpânește fără nici un drept; dacă fiecare dintre copărtași are un drept indiviz asupra bunului, atunci fiecare are un drept de a se bucura și de întreg. De aceea, actele de conservare sunt și actele materiale sau juridice care au ca obiect protejarea bunului indiviz de la un pericol iminent; poate fi deci vorba de acte materiale sau juridice, inclusiv acțiuni în justiție (posesorii și petitorii). Altminteri, regula unanimității devine paralizantă și riscă să blocheze orice inițiativă diligentă. În opinia adversă (este adevărat, bine argumentată), regula unanimității este exaltată fără nici o utilitate, dimpotrivă.

417. Este adevărat că pentru a evita controversele doctrinare și ezitările jurisprudențiale este absolut necesară *o lege de organizare a indiviziunii* care să statueze un just echilibru între puterile individuale și consimțământul unanim; să mențină, în principiu, regula unanimității în sfera actelor de administrare și de dispoziție, dar să consacre, printre altele, dreptul coproprietarului de a exercita singur acțiunea în revendicare îndreptată împotriva unui terț[27]. Lipsa unei noi reglementări face astăzi din indiviziune o sursă de dezordine și conflicte[28].

Deși nu s-a negat utilitatea recunoașterii posibilității de formulare a acțiunii în revendicare de unul singur dintre coproprietari, fiind astfel evitate situațiile în care unanimitatea nu poate fi întrunită datorită refuzului unuia dintre copărtași, totuși, se conchide că *de lege lata* acțiunea în revendicare a

---

[27] În Franța, Legea din 31 decembre 1976 a modificat art. 815 și urm. C. civ. (până la art. 815-18) și a introdus în Cartea a III-a a Codului un nou titlu: „Convențiile privind exercitarea drepturilor indivize"; pentru toate actele, legea prevede, în lipsa mandatului, o abilitare judiciară și, în lipsa acesteia, o funcționare a gestiunii de afaceri (art. 815-14). Chiar și pentru actele de dispoziție, opoziția unui coindivizar nu mai este insurmontabilă. Pentru alte detalii, H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 40; G. Cornu, *op. cit.*, p. 409; Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 407.

În dreptul german, potrivit § 985 (*Herausgabeanschpruch*), coproprietarii pot cere restituirea bunului de la posesor în conformitate cu § 1011 (*Ausprüche aus dem Miteigentum*); fiecare coproprietar poate să revendice o parte a bunului care corespunde cotei sale și să ceară lipsa folosului de tras și a fructelor în beneficiul tuturor coproprietarilor; în sfârșit, § 432 (care reglementează pluralitatea de creditori) statuează că un coproprietar poate să ceară pârâtului restituirea bunului *către toți coproprietarii* (s.n.); a se vedea Palandt, *Bürgerliches Gesetzbuch ...*, p. 492, 1164, 1187.

[28] În proiectul Codului civil se prevede că: „Fiecare coproprietar poate sta singur în justiție, indiferent de calitatea procesuală, în orice acțiune privitoare la coproprietate, inclusiv în cazul acțiunii în revendicare" [art. 501 alin. (1)], iar în alin. (2) se statuează: „Hotărârile judecătorești pronunțate în folosul coproprietarilor profită tuturor coproprietarilor. Hotărârile judecătorești potrivnice unui coproprietar nu sunt opozabile celorlalți coproprietari".

unui bun indiviz trebuie formulată în comun de toți coindivizarii[29]. Uneori, chiar instanța supremă a pendulat, aceasta cu referire la revendicarea unui bun imobil trecut fără titlu în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989. Cu această ocazie, fosta Curte Supremă a reținut, în esență, că situația juridică a unor astfel de bunuri imobile și a persoanelor care revendică astfel de bunuri este „esențial diferită de cea clasică"; că în astfel de cazuri *sui generis*, acțiunea în revendicare prezintă un caracter complex, ceea ce îndreptățește ca unul sau mai mulți coproprietari sau unul sau mai mulți moștenitori, *dar nu în mod necesar toți aceștia*, să poată să introducă o acțiune prin care să urmărească a demonstra că statul nu deține un titlu de proprietate valabil și, în consecință, obținerea „confirmării" dreptului lor de proprietate asupra bunului din patrimoniul proprietarului autorului lor naționalizat ilegal; ei vor putea apoi să ceară partajarea acelui bun[30].

Într-o cauză în care reclamanții s-au plâns de încălcarea dreptului lor de acces la un tribunal (art. 6 § 1 din Convenția europeană a drepturilor omului) datorită aplicării regulii unanimității pentru revendicarea mai multor bunuri indivize și, în consecință, le-a respins acțiunea, Curtea Europeană a reținut că acest principiu a împiedicat în cauza reclamată examinarea temeiniciei acțiunii reclamanților, dovedindu-se a fi *un obstacol insurmontabil pentru orice tentativă viitoare de revendicare a bunurilor indivize*[31]. S-a subliniat că acțiunea în revendicare privind un bun indiviz introdusă numai de unul sau unii dintre coproprietari nu poate fi respinsă ca inadmisibilă, deoarece astfel s-ar încălca dreptul acestora la un tribunal, componentă a dreptului la un proces echitabil[32].

418. De altă parte, acțiunea în revendicarea unui bun comun mobil al soților poate fi intentată și numai de unul dintre ei, deoarece operează prezumția de mandat tacit reciproc. Cu privire la acțiunea în revendicare a bunurilor comune imobile ale soților, doctrina și practica judiciară nu au un punct de vedere unitar. Alături de alți autori, opinăm că, acțiunea în revendicare fiind, așa cum am arătat, un act de conservare a bunului comun, oricare dintre soți are calitatea procesuală de a o intenta; de altfel, ea profită și celuilalt soț[33].

---

[29] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 217; în același sens, I. Lulă, *Opinii referitoare la posibilitatea exercitării acțiunii în revendicare de către un singur coproprietar*, în Dreptul nr. 4/2002, p. 75-84.

[30] C.S.J., dec. din 29 septembrie. 2000 (citată de C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 170).

[31] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 170-171.

[32] *Ibidem.*

[33] I. Albu, *Dreptul familiei*, Ed. Didactică și Pedagogică, București, 1975, p. 158; T.R. Popescu, *Dreptul familiei. Tratat*, vol. I, Ed. Didactică și Pedagogică, București, 1965, p. 206-207; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 218; în sens contrar, I.P. Filipescu, A. Filipescu, *op. cit.*, p. 230; I. Adam, *op. cit.*, p. 601; Al. Bacaci, V.C. Dumitrache, C. Hageanu, *op. cit.*, p. 86.

419. Vom mai menționa că acțiunea în revendicare poate fi intentată de proprietar împotriva detentorului precar care, deși deține bunul pentru proprietar în baza unui act juridic, refuză totuși restituirea acestuia. Or, în această situație, după cum s-a observat[34], acțiunea în revendicare este intentată de proprietarul neposesor, nu împotriva posesorului proprietar, ci împotriva detentorului precar. De altă parte, este însă adevărat că proprietarul, în această situație, are la dispoziție o *acțiune personală* derivată din contractul pe care l-a încheiat cu detentorul precar.

2. Caracterele acțiunii în revendicare

420. – este o *acțiune reală*, deoarece se referă la un bun, respectiv apără dreptul de proprietate asupra unui bun[35]. Ea se deosebește net de o acțiune personală, acțiune care nu se întemeiază pe dreptul de proprietate, ci pe un drept de creanță. Apoi, deoarece dreptul de proprietate este opozabil *erga omnes*, acțiunea în revendicare poate fi îndreptată împotriva oricui deține bunul fără drept; or, acest lucru deosebește, din nou, acțiunile reale de cele personale, deoarece în cazul celor din urmă ele pot fi îndreptate numai împotriva debitorului din raportul obligațional;

– ea este o *acțiune petitorie*, întrucât prin ea se pune în discuție însuși dreptul de proprietate al reclamantului. Aceasta înseamnă că reclamantul – într-o astfel de acțiune – întotdeauna va trebui să facă dovada dreptului său de proprietate. Dacă reclamantul nu va face această dovadă, acțiunea se va respinge, chiar dacă pârâtul deține bunul fără titlu. Prin acest caracter se tinde a se stabili *existența dreptului de proprietate* al reclamantului, spre deosebire de acțiunea posesorie, care tinde numai la păstrarea sau redobândirea posesiei, fără a se ocupa de existența dreptului de proprietate;

– acțiunea în revendicare este, în principiu, *imprescriptibilă* sub aspect extinctiv. Aceasta înseamnă că, oricât timp nu ar fi exercitată această acțiune, nu se stinge decât odată cu stingerea dreptului de proprietate. Stingerea dreptului de proprietate are loc – cu toate acestea – în cazul în care altă persoană a dobândit bunul, după caz, prin uzucapiune sau prin posesie de bună-credință. Este firesc, așa cum vom arăta, ca, din moment ce dreptul de proprietate este perpetuu, tot astfel să fie și acțiunea care îl apără.

---

[34] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 197.

[35] În doctrina interbelică s-a susținut că acțiunea în revendicare derivă din *acțiunea publiciană* a dreptului roman și că aceasta cere două condiții în persoana reclamantului: *buna-credință* și *justul titlu* (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 64). Această acțiune (*rei vindicatio utilis*) putea fi intentată de proprietarul pretorian împotriva tuturor, chiar și împotriva proprietarului quiritar. Se susține însă că această acțiune specială specifică protecției pretoriene se deosebește de revendicare (pentru detalii, J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 339).

3. Categorii de acțiuni în revendicare

421. Vom mai preciza că, deoarece Codul nostru civil nu definește acțiunea în revendicare, ci face doar unele referiri la revendicarea bunurilor mobile (neexistând nici o dispoziție legală privind revendicarea imobiliară), doctrina și jurisprudența au fost cele care au tranșat regimul ei juridic; în acest demers s-a pornit de la principiile generale ale dreptului civil și de la unele dispoziții cuprinse în diferite materii. Dar acest regim este diferențiat după cum este vorba despre o acțiune în revendicare a bunurilor imobile sau o acțiune în revendicare a bunurilor mobile. Apoi, regimul ei este diferențiat în raport cu apartenența bunurilor la proprietatea privată sau la proprietatea publică. De aceea, s-a putut spune (și vom reține) că există un *regim de drept comun* al acțiunii în revendicare pentru bunurile proprietate privată și un *regim special*, deopotrivă, pentru acțiunea în revendicare a bunurilor proprietate publică[36].

§4. Revendicarea bunurilor imobile

Conceptul acțiunii în revendicare a fost formulat de doctrină, deoarece Codul civil nu conține prevederi speciale în materia revendicării imobilelor. El pune în discuție două probleme: proba dreptului de proprietate și caracterul imprescriptibil al acțiunii în revendicare.

1. Prima problemă: proba dreptului de proprietate

422. Aceasta incumbă reclamantului care pretinde că este proprietarul imobilului[37]. Este de fapt o regulă generală de purtare a proceselor. În acest sens, art. 1169 C. civ. statuează că: „Cel ce face o propunere înaintea judecății trebuie să o dovedească". Revendicarea este intentată împotriva posesorului actual, pârât în revendicare și prezumat proprietar până la proba contrară. Această prezumție este totuși puternică, pentru că, atâta timp cât reclamatul nu face dovada dreptului său de proprietate, acțiunea în revendicare nu poate să aibă sorți de izbândă. Reclamantul trebuie să justifice în mod pozitiv dreptul pe care îl invocă și nu se poate limita să demonstreze că pârâtul este fără drept. Dar aceasta nu înseamnă că cel din urmă nu are nimic de dovedit. Dimpotrivă, el este obligat să producă probe, deoarece judecata implică o comparare a posesiilor și a titlurilor.

Poate să surprindă, dar proba dreptului de proprietate nu este deloc o chestiune simplă; de aceea, o astfel de probă a fost denumită *probatio*

[36] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 204.

[37] E.T. Popa, *Acțiunea în revendicare*, Ed. Lumina Lex, București, 1998, p. 56-75.

diabolica[38]. Dificultatea principală survine din împrejurarea că în sistemul nostru de drept înscrisul translativ de proprietate nu poate face dovada deplină a dreptului de proprietate decât dacă emană de la adevăratul proprietar. Dar pentru ca o persoană să fie considerată cu adevărat proprietar, ea trebuie să dovedească faptul că a dobândit bunul tot de la un adevărat proprietar și așa mai departe, urcând la infinit lanțul transmisiunilor. Dacă există doar unul singur care nu a fost proprietar, toți cei care i-au succedat nu puteau să dobândească imobilul în mod legal. Altfel spus, revendicantul trebuie să dovedească faptul că toți transmițătorii anteriori au avut calitatea de adevărați proprietari, ceea ce, cel mai adesea, este imposibil. De aceea, în sistemul Codului civil, singura dovadă deplină și absolută a dreptului de proprietate imobiliară o constituie uzucapiunea. În temeiul unei posesii îndelungate, ea consolidează dreptul de proprietate fără a mai fi necesară nici un fel de probă asupra titlului autorului sau autorului autorului și așa mai departe; ea vine în ajutorul celui care a pierdut titlul său de dobândire a imobilului și, de asemenea, consolidează titlul de proprietate îndoielnic care ar fi insuficient pentru dovedirea dreptului de proprietate sau a altui drept real. Astăzi, ocupațiunea nu mai poate constitui o probă absolută atunci când este vorba despre imobile[39].

Așadar, în materie de conflict de probe, ierarhia stabilită este: prescripția achizitivă, titlurile și indiciile și prezumțiile de fapt. Dificultățile survin atunci când cele două părți invocă probe, în principiu, de aceeași valoare.

423. De aceea, pentru atenuarea acestor dificultăți referitoare la proba dreptului de proprietate, doctrina[40] și jurisprudența au cristalizat câteva *reguli*: *titlu contra titlu* [lit. a) și b)]; *titlu contra posesie* [lit. c)]; *posesie contra posesie* [lit. d)], și anume:

423a. *Titlu contra titlu.* a) atunci când cele două părți au câte un titlu care provine de la același autor (bunăoară, atunci când au cumpărat bunul de la același vânzător), va avea preferință acela care a transcris primul titlul în registrul de publicitate imobiliară; dacă nici una din părți nu și-a transcris titlul, va fi preferat acela dintre titluri care are data certă mai veche; se aplică regula *prior tempore prior jure.* Dacă titlurile sunt două testamente, în mod firesc,

---

[38] *Probă diabolică*; așa au calificat glosatorii proba proprietății: *diabolica probatio domini*; de altă parte, din procedura *legis actiones* derivă *probatio probatissima*, adică proba cea mai probantă; mărturisirea a fost considerată o *probatio probatissima* (pentru detalii, I. Deleanu, S. Deleanu, *op. cit.*, p. 308-309).

[39] Pentru ocupațiune, a se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *Animalul în dreptul civil* ..., p. 135.

[40] C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 197; A. Dragomirescu, *Revendicarea în dreptul român*, București, 1936, p. 167.

câștigă partea care are ultimul testament, deoarece acesta revocă testamentele precedente dacă sunt incompatibile;

b) atunci când titlurile provin de la autori diferiți, se compară titlurile între ele și va fi mai puternic acela care are la bază un autor care are un drept preferențial (operație dificilă); se va avea în vedere principiul potrivit căruia nimeni nu poate transmite altuia mai multe drepturi decât are[41].

Nu trebuie să se dea neapărat preferință titlului celui mai vechi în dată; vechimea nu este decisivă și instanțele vor aprecia în funcție de circumstanțe care dintre părți invocă „un titlu mai bun". În cazul în care instanța descoperă această calitate mai credibilă în afara titlurilor prezentate, cele două titluri incompatibile se neutralizează, regăsindu-ne în ipoteza în care nici una dintre părți nu are un titlu. Astfel, la titlu egal, cel care se prevalează de o posesie neviciată sau de alte indicii coroborate cu titlul său va câștiga în fața adversarului care nu invocă decât titlul său[42]. Dacă nu există alte indicii, judecătorul fondului, în virtutea dreptului său de apreciere suverană, poate să găsească în anterioritatea titlului un element hotărâtor[43]. În sfârșit, dacă titlurile lor se neutralizează, iar alte elemente decisive nu survin, pârâtul va trebui să aibă câștig de cauză în calitate de posesor, beneficiar al prezumției de proprietate.

423b. *Titlu contra posesie.* c) când numai una dintre părți are titlu și acesta aparține reclamatului, acesta câștigă, cu condiția ca titlul să emane de la un terț și să poarte o dată anterioară începerii posesiei pârâtului (regula anteriorității). În această situație se dă crezare titlului reclamantului, cu condiția ca el să fie anterior posesiei pârâtului. Este probabil că atunci când acest titlu a fost redactat înstrăinătorul era în posesie și dacă el era în posesie, este neîndoielnic că era proprietar, în timp ce asupra posesiei mai recente (fără titlu) planează

[41] În acest sens, s-a decis că: „intrând în mod abuziv în posesia imobilului, statul nu putea să-l înstrăineze ulterior în mod valabil către subdobânditori, căci nimeni nu poate să transmită mai multe drepturi decât are el însuși, iar simpla bună-credință a cumpărătorului nu poate consolida *ipso jure* actul încheiat. În aceste condiții, titlul de proprietate exhibat de reclamanți apare ca fiind mai bine caracterizat ca al pârâților, care au dobândit bunul de la un *non dominus*, astfel că titularii cererii urmează să triumfe în acțiunea în revendicare (C.A. Craiova, s. civ., dec. nr. 449 din 22 martie 2007, în Buletinul Curților de Apel nr. 2/2007, Ed. C.H. Beck, București, p. 7-9).

[42] Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 397.

[43] S-a învederat că un alt element de apreciere poate să derive de la autorii părților în proces. Astfel, dacă una dintre părți poate să demonstreze că autorul său ar fi triumfat împotriva autorului adversarului său, el având o posesie mai veche și mai caracterizată, sau ca deținând un titlu, în timp ce autorul adversarului său nu l-ar fi avut, el va câștiga. Această soluție se întemeiază pe ideea că avânzii cauză nu pot avea mai multe drepturi decât autorii lor (*ibidem*). Menționăm că s-a propus și soluția, pe care nu o împărtășim, să se dea preferință posesorului, conform regulii *in pari causa, melior est causa possidentis.*

bănuiala că ea s-a născut prin uzurpare; dacă are titlu numai pârâtul, acțiunea reclamantului trebuie respinsă.

Dacă posesia pârâtului era anterioară titlului invocat de reclamant, va trebui să câștige pârâtul, deoarece această posesie anterioară face suspect titlul obținut de reclamant de la un autor neposesor. Totuși, dacă reclamantul este în măsură să producă titlul autorului său sau al autorilor precedenți și dacă acest titlu ar fi el însuși mai vechi decât posesia pârâtului, el va avea câștig de cauză. În orice caz, nu trebuie să se absolutizeze regula anteriorității dacă ansamblul circumstanțelor ar conduce la o altă soluție.

423c. *Posesie contra posesie.* d) dacă nici una dintre părți nu are titlu și nu poate face dovada uzucapiunii, s-a considerat că trebuie să se dea câștig de cauză posesorului, iar dacă ambele părți au avut succesiv posesia bunului, se compară cele două posesii și va câștiga acela care dovedește o posesie așa-zis *caracterizată* (adică mai îndelungată, neviciată, de bună-credință etc.)[44]; aici posesia joacă un rol esențial. Dacă posesia mai veche a reclamantului nu prezintă nici o superioritate asupra celei a pârâtului, acțiunea în revendicare este sortită eșecului. Totuși, reclamantul poate adopta o altă strategie prin care să conteste posesia pârâtului, dovedind că este afectată de un viciu (violență, caracter echivoc, discontinuitate), la care se pot adăuga și alte probe: martori, indicii sau prezumții de fapt, cum sunt indicațiile cadastrului, plata impozitelor aferente imobilului litigios etc.

Dacă judecătorul în urma probatoriului administrat nu este convins nici de dovezile reclamantului și nici de cele ale pârâtului, el nu poate să nu rezolve litigiul; el trebuie să dea preferință unuia sau altuia printr-o motivare convingătoare a hotărârii sale. Cea mai bună soluție în acest caz este să dea

---

[44] L. Pop, *op. cit.*, p. 259; pentru compararea titlurilor, a se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 3196/2002; C.S.J., s. civ., dec. nr. 1090/2002; C.S.J., s. civ., dec. nr. 3129/2002, în C. Turianu, *Sinteză de practică judiciară în legătură cu acțiunile în revendicare a imobilelor trecute în proprietatea statului după 6 martie 1945*, în Dreptul nr. 12/2003, p. 168 și urm.; de asemenea, I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 2783 din 7 aprilie 2005; I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 2356 din 23 martie 2005, în E. Roșu, *Acțiunea în revendicare. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 119 și urm.

În jurisprudența franceză, dacă două părți revendică una împotriva alteia fără ca vreuna din ele să demonstreze superioritatea dreptului său, Curtea de Casație interzice judecătorilor de fond să dea câștig de cauză uneia sau celeilalte (Civ., 16 avril 1970, D. 70, 474, note Contamine-Raynaud). Așadar, s-a spus, va exista denegare de dreptate (art. 4 C. civ.), care va avea ca rezultat lăsarea imobilului fără stăpân; deci, el ar reveni statului. Dar, se întreabă autorul, Curtea nu spune ce se cuvine să se facă în stare de îndoială absolută (chiar cu privire la posesie): să se taie imobilul în două? Să fie declarat indiviz? (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 331).

câștig de cauză posesorului[45]. Judecătorul va putea însă respinge pretențiile ambelor părți, în cazul în care pârâtul a formulat o cerere reconvențională la cererea principală.

424. Prin *titlu de proprietate* se înțeleg atât actele translative de proprietate (vânzare, donație, testament, schimb etc.), cât și cele declarative (adică o hotărâre judecătorească, un act de partaj voluntar, o tranzacție etc.). Titlul[46], în această materie, are caracterul unei prezumții de proprietate care poate fi combătută. Este așa, pentru că, astfel cum am arătat, orice titlu (cu excepția dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune) nu face dovada absolută a dreptului de proprietate.

Principiul relativității actelor juridice nu se opune în cazul în care titlul rezultă dintr-un contract încheiat între cel care îl invocă și un terț; aceasta, pentru că principiul înseamnă doar că nimeni nu poate fi făcut creditor sau debitor fără consimțământul său. Pe această linie, se poate invoca ca titlu și o hotărâre judecătorească ce nu are autoritate de lucru judecat; bineînțeles, cel împotriva căruia se invocă o astfel de hotărâre nu este legat de ea, deoarece nu a fost parte în proces, dar ea va constitui o dovadă nedotată cu o forță probantă absolută. În sfârșit, tot astfel, *adeverințele provizorii de proprietate* eliberate în baza Legii nr. 18/1991 au putut și pot și în prezent fi invocate ca titlu în procesele de revendicare; evident, fără să aibă putere probantă absolută, ci doar de a face probabilă pretenția celui care le-a invocat.

425. Într-o opinie, s-a susținut că adeverințele de proprietate nu pot fi considerate titluri în cadrul unei acțiuni în revendicare, întrucât ele sunt acte provizorii care pot fi revocate. Or, într-o acțiune în revendicare, reclamantul nu

---

[45] În dreptul roman primitiv, apărarea proprietăților se făcea prin *sacramentum in rem* (când fiecare dintre părți afirma că lucrul este al său – *meus esse aio*). După opinia unor autori (M. Kaser), judecătorul va da dreptate celui care a posedat *primul* lucrul; în opinia altor autori, în cazul în care se dovedește că nici unul dintre cei doi revendicanți nu este proprietar, judecătorul trebuie să declare injuste cele două *sacramenta*, nedând dreptate nici uneia dintre părți (J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 305); se face însă observația că această din urmă afirmație nu este făcută de Gaius.

[46] *Etimologie:* din latinescul *titulus*. Într-un sens general, *titlu* reprezintă cauza sau fundamentul juridic al unui nou drept care, asociat cu alte calificative, indică atât sursa dreptului (voința omului: titlu convențional; legea: titlu legal), cât și modul și caracterele esențiale ale dobândirii (act cu titlu gratuit sau cu titlu oneros, vocația de titlu universal sau de titlu particular etc.). Într-un alt sens, *titlu* înseamnă un înscris în vederea constituirii unui act juridic sau unui act material care poate produce efecte juridice (*instrumentum*); de exemplu, titlu de creanță, titlu de proprietate (G. Cornu, *Vocabulaire juridique* ..., p. 904).

se poate sprijini pe un act administrativ supus revocării, ci numai pe un titlu de proprietate eliberat conform art. 93 din lege (actualul art. 116)[47].

426. Într-o altă opinie (căreia ne-am atașat), s-a învederat că adeverințele de proprietate înlocuiesc provizoriu titlurile de proprietate până la eliberarea acestora, așa încât ele, unite cu procesele-verbale de punere în posesie (inclusiv o schiță) asupra terenurilor care au făcut obiectul constituirii sau reconstituirii dreptului de proprietate (conform Legii nr. 18/1991), pot servi pentru dovada dreptului de proprietate în asemenea acțiuni în revendicare[48]. Această soluție care ni se pare corectă credem că trebuie menținută și în prezent, chiar dacă au survenit unele modificări legislative (este vorba despre art. 60 din Legea nr. 18/1991, republicată, care a fost abrogat prin Legea nr. 247/2005)[49]. În favoarea ei pledează art. 2 alin. (2) din Legea nr. 1/2000, care stabilește că: „Drepturile dobândite cu respectarea prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, pentru care au fost eliberate adeverințe de proprietate, proces-verbal de punere în posesie sau titlu de proprietate, rămân valabile fără nici o confirmare". Așadar, chiar legea așează pe același plan adeverința de proprietate și titlul de proprietate.

427. În doctrină și în jurisprudență s-a subliniat că vechile titluri de proprietate deținute de părți sau de autorii lor, anterior cooperativizării, nu vor putea servi ca temei al acțiunii în revendicare, dar ele vor putea servi pentru a obține reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenului, drept care s-a stins ca efect al cooperativizării[50]. S-a reținut că, în baza unui titlu de proprietate eliberat potrivit Legii nr. 18/1991 pentru o anumită suprafață de teren, nu se mai poate pretinde, pe calea unei acțiuni în revendicare, o suprafață mai mare, chiar dacă s-ar face dovada că, înainte de cooperativizare, a avut în proprietate o asemenea suprafață. Explicația rezidă în faptul că în urma cooperativizării dreptul de proprietate al său sau al autorului său s-a stins, iar

---

[47] În acest sens: C. Turianu, *Discuții în legătură cu forța juridică a adeverințelor de proprietate*, II, în Dreptul nr. 8/1993, p. 42 și urm; P. Perju, *Discuții asupra unor probleme controversate de drept procesual civil și de drept civil*, în Dreptul nr. 10-11/1995, p. 56; C.S.J., s. civ., dec. nr. 398/1994, în Dreptul nr. 12/1994, p. 66; C.A. Timișoara, dec. civ. nr. 1264/1995, în Dreptul nr. 6/1996, p. 112.

[48] În acest sens, a se vedea Gh. Dobrican, *Valoarea juridică a adeverințelor de proprietate eliberate de comisiile pentru aplicarea Legii nr. 18/1991*, în Dreptul nr. 7/1994, p. 34 și urm.; C. Bîrsan, M. Gaiță, M.M. Pivniceru, *op. cit.*, p. 125-126; E. Chelaru, *op. cit.*, ed. 1, p. 134-135; V. Pătulea, Nota II la dec. civ. a Trib. Sibiu nr. 186/1995; O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, p. 275.

[49] Pentru detalii, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 212; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 224.

[50] C. Bîrsan, M, Gaiță, M.M. Pivniceru, *op. cit.*, p. 126.

principiul perpetuității dreptului de proprietate i-a permis să redobândească un drept în condițiile Legii nr. 18/1991.

Dacă însă comisiile județene de aplicare a Legii nr. 18/1991 au emis titluri de proprietate unor persoane diferite asupra aceluiași teren sau când aceste titluri privesc numai o parte din suprafața de teren, persoana interesată va putea solicita justiției constatarea nulității absolute, totală sau parțială, a titlului astfel emis (art. III din Legea nr. 169/1997 și art. 63 din Legea nr. 18/1991). În mod judicios s-a arătat că într-o asemenea situație se poate formula o acțiune în revendicare, iar în cadrul procesului instanța, prin compararea titlurilor, va verifica ce titlu a fost eliberat cu respectarea tuturor dispozițiilor legale privitoare la constituirea sau reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenului în litigiu și să dea câștig de cauză celui al cărui titlu îndeplinește condițiile legii[51].

Din cele arătate rezultă că principiul este acela că proba proprietății imobiliare este liberă; că proba cerută unei părți nu este proba absolută a dreptului de proprietate, ci o probă relativă, dreptul mai probabil decât cel al adversarului[52]. Mai rezultă că aprecierea se va face prin prezumții de fapt care se grupează în jurul a două noțiuni: posesia și titlul[53].

428. *Posesia* poate fi posesia actuală a pârâtului sau posesia anterioară, acum pierdută, a reclamantului. Ea poate fi mai mult sau mai puțin caracterizată, ceea ce depinde de durata sa și de calitățile sale și, de asemenea, de orice alte prezumții de fapt pe care se poate sprijini (de exemplu, adeverințe privind plata impozitului pe imobil, situația cadastrală etc.). Așadar, există grade în verosimilitatea proprietății în raport cu posesia.

429. *Titlul* nu este luat în considerare decât ca o prezumție de fapt. El nu trebuie să emane de la un autor comun al celor două părți. Nu este nevoie ca el să fie un act translativ de proprietate sau un act declarativ (partajul); este suficient ca el să facă verosimil dreptul invocat.

---

[51] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 224.

[52] Jurisprudența franceză a reluat celebra formulă a lui Aubry și Rau, conform căreia trebuie să se rețină „un drept mai bun și mai probabil" (J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 440).

[53] Potrivit *Codului civil austriac*, dacă pârâtul posedă bunul cu rea-credință sau nelegitim, dacă nu poate arăta nici un autor sau numai unul suspect ori dacă a dobândit bunul cu titlu gratuit, pe când reclamantul l-a primit cu titlu oneros, atunci pârâtul trebuie să cedeze în fața reclamantului (art. 373); sau când reclamantul și pârâtul au titluri egale cu privire la posesia lor neviciată, prin faptul posesiunii pârâtul trebuie să fie preferat (art. 374); ori dacă reclamantul nu reușește pe deplin în dovedirea completă a dobândirii proprietății unui bun deținut de altul, dar dovedește titlul său valabil și modul nevicios prin care a ajuns în posesia sa, trebuie totuși considerat ca un adevărat proprietar față de oricare posesor care nu poate să prezinte titlul posesiunii sale sau care prezintă un titlu mai slab (art. 372).

Practică judiciară

1. Reclamantul în revendicare trebuie să dovedească dreptul său de proprietate, nefiind suficient să pretindă că pârâtul posesor nu are un asemenea drept. Proba deplină, absolută a dreptului de proprietate o constituie modurile originare de dobândire a proprietății, cum ar fi uzucapiunea și ocupația, iar nu titlurile care constituie doar mijloace relative de probă. Aceste titluri, fie translative, fie declarative, au caracterul unor simple prezumții ale dreptului de proprietate deduse din însăși existența lor și care nu împiedică proba contrară, la stăruința posesorului sau din oficiu, în exercitarea rolului activ al instanței, pentru aflarea adevărului. Când reclamantul invocă o hotărâre de partaj față de o persoană care nu a fost parte în acel proces, existența titlului constituie o prezumție simplă de proprietate, susceptibilă a fi înlăturată prin dovada contrară. Pârâtul poate face dovada că din actele pe care se bazează hotărârea de partaj succesoral rezultă că reclamantul nu a dobândit prin moștenire imobilul revendicat, care nu face parte din masa succesorală (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1287 din 24 iulie 1971, cu notă de T. Petrescu, în R.R.D. nr. 7/1972, p. 111*).

2. Acțiunea în revendicare imobiliară este acțiunea îndreptată de proprietarul neposesor împotriva posesorului neproprietar, iar reclamantului îi incumbă dovada dreptului de proprietate, conform art. 1169 C. civ. În ipoteza în care reclamantul nu face dovada titlului său de proprietate, chiar dacă nici pârâtul nu opune un titlu, faptul posesiei bunului imobil îi creează pârâtului o situație mai favorabilă, acțiunea reclamantului urmând a fi respinsă. Această soluție se întemeiază pe prezumția simplă creată de posesie în favoarea pârâtului și împotriva căreia reclamantul nu a reușit să facă dovada contrară (*C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 3029/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, op. cit., p. 188*).

3. Dacă reclamantul face dovada că este proprietarul terenului pe care îl revendică, până la proba contrară el trebuie considerat și proprietarul construcției edificate pe teren, prin accesiune, potrivit art. 492 C. civ. Întrucât autorul reclamantului făcea parte din categoria micilor meseriași, era exceptat de la naționalizare, astfel încât trecerea spațiilor comerciale în proprietatea statului s-a făcut nelegal (*C.A. București, s. a III-a civ. dec. nr. 2908/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, op. cit., 2001, p. 190*).

4. În condițiile în care proprietarul unui bun imobil a înstrăinat nuda proprietate asupra acestuia, rezervându-și doar un drept de uzufruct viager, naționalizarea bunului prin Decretul nr. 92/1950, pe numele uzufructuarului, este abuzivă, ceea ce face ca titlul de proprietate al statului cu privire la bunul respectiv să nu fie legal constituit. Prin urmare, acțiunea în revendicare formulată de adevăratul proprietar va fi admisă, în temeiul art. 480 C. civ. (*C.A.*

București, s. a IV-a civ., dec. nr. 1811/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, op. cit., p. 192).

5. Vânzătorul care n-a primit prețul integral se poate împotrivi acțiunii intentate de cumpărător pentru executarea vânzării, opunându-i excepția de neexecutare a contractului și reținând obiectul vândut; el poate opune această excepție chiar dacă în contract s-a stipulat pactul comisoriu expres și chiar dacă, ulterior, a înstrăinat obiectul unei alte persoane și chiar dacă justiția ar acorda cumpărătorului un termen de grație; însă el nu poate opune dacă personal i-a acordat un termen de plată. În caz de vânzări succesive, primul cumpărător al unui imobil nu poate intenta împotriva celui de-al doilea cumpărător acțiunea în anularea vânzării contractate cu același vânzător, ci acțiunea în revendicare (*Cas. I, dec. nr. 596 din 23 iunie 1947, în P.R. nr. 1/2001, Partea a V-a, speța nr. 7, p. 209, cu un comentariu de I. Rosetti-Bălănescu*).

2. A doua problemă: acțiunea în revendicare este, în principiu, imprescriptibilă[54]

430. Acest principiu decurge din caracterul perpetuu al dreptului de proprietate, care nu se stinge prin neuz, indiferent de timpul cât titularul său nu l-a exercitat[55]. Așadar, acțiunea în revendicare se stinge numai odată cu stingerea dreptului de proprietate. Dar, așa cum am mai arătat, ea poate fi paralizată prin invocarea și proba uzucapiunii de către actualul posesor[56]. Regula imprescriptibilității suportă totuși două excepții; prima este cea prevăzută de art. 520 C. proc. civ. (introdus prin O.U.G. nr. 138/2000), care statuează că: „Orice cerere de evicțiune, totală sau parțială, privind imobilul adjudecat este stinsă, dacă imobilul adjudecat era înscris în cartea funciară și dacă, de la data înregistrării cererii de înscriere formulate de dobânditorul anterior al dreptului înscris în folosul terțului adjudecatar, au trecut cel puțin 3 ani. În cazul imobilelor înscrise pentru prima dată în cartea funciară, în temeiul actului de adjudecare, cererea de evicțiune se va prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii actului de adjudecare în cartea funciară. Această prescripție curge și împotriva dispăruților, minorilor și persoanelor puse sub interdicție". Aceasta

[54] I.P. Filipescu, A.I. Filipescu, *op. cit.*, p. 325.

[55] Cuvântul *perpetuu*, s-a spus, este un cuvânt pe care oamenii nu ar trebui să îl pronunțe decât cu teamă și respect, deoarece el nu este de condiția lor (J. Carbonnier, *Flexible droit*, 6e éd., L.G.D.J., Paris, 1988, p. 265).

[56] În cadrul procesului, ea se face prin *cererea reconvențională* (a se vedea, pe larg, V.M. Ciobanu, *Tratat teoretic și practic de procedură civilă. Teoria generală*, vol. II, Ed. Național, București, 1996, p. 58 și urm; O. Ungureanu, *Actele de procedură în procesul civil (la instanța de fond)*, ed. a 3-a, Ed. Lumina Lex, București, 2000, p. 129-157; *idem*, *Propunere* de lege ferenda *referitoare la reglementarea cererii reconvenționale*, în R.R.D. nr. 11/1983, p. 20-23).

înseamnă că, în cazul vânzării la licitație publică a unui imobil supus urmăririi silite, acel bun nu va mai putea fi revendicat de cel care pretinde a fi proprietar dacă au trecut trei ani de la data înscrierii actului de adjudecare în cartea funciară. A doua excepție rezultă din reglementarea avulsiunii (art. 498 C. civ.), în sensul că revendicarea porțiunii de pământ smulse de ape și alipite la terenul unui alt proprietar se prescrie în termen de 1 an.

431. *Controversa acțiune în revendicare prescriptibilă - acțiune în revendicare imprescriptibilă.* Articolul 1890 C. civ. statuează: „Toate acțiunile atât reale, cât și personale, pe care legea nu le-a declarat neprescriptibile și pentru care n-a defipt un termen de prescripție se vor prescrie prin 30 de ani, fără ca cel ce invocă această prescripție să fie obligat a produce vreun titlu și fără să i se poată opune reaua-credință". Pe marginea acestui text s-au conturat (încă din secolul al XIX-lea) două opinii, ambele bine justificate științific: una care afirmă că acțiunea în revendicare imobiliară privată este prescriptibilă în termen de 30 de ani[57]; cealaltă care afirmă că, dimpotrivă, această acțiune este imprescriptibilă[58].

Susținătorii primei opinii își întemeiază argumentarea pe însuși textul art. 1890 C. civ., învederând că acțiunea în revendicare este inclusă în „toate acțiunile atât reale (...)"; apoi, pe observația că perpetuitatea dreptului de proprietate nu este suficientă pentru a justifica imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare, deoarece consecvența ar impune ca aceasta să nu poată fi paralizată prin uzucapiune, însă legiuitorul nu s-a oprit la această soluție; în sfârșit, că prin prescriptibilitate caracterul perpetuu al dreptului de proprietate nu este atins, dar acesta ar urma să fie lipsit de posibilitatea apărării pe cale de acțiune.

Susținătorii celei de a doua soluții își extrag argumentarea, în principal, din caracterul perpetuu al dreptului de proprietate și din faptul că el nu se pierde prin neuz, oricât timp ar dura pasivitatea proprietarului. Se recunoaște însă că proprietarul poate totuși pierde proprietatea, dacă un altul a obținut-o prin uzucapiune.

---

[57] G. Boroi, *op. cit.*, p. 226; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 204-205. Cel de-al doilea autor aduce în sprijinul primei teze și prevederile art. 6 din Legea nr. 213/1998 și art. 2 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, care se referă la repunerea în termenul de prescripție a proprietarilor deposedați care au pierdut acest termen; or, dacă acțiunea în revendicare imobiliară ar fi fost imprescriptibilă, aceste prevederi ar fi fost inutile. În sens contrar, s-a arătat că aceste dispoziții nu par inutile, ci ele pleacă tocmai de la a recunoaște implicit caracterul imprescriptibil al acțiunii în revendicare; autorul conchide că acțiunea în revendicare este imprescriptibilă (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 206-207).

[58] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 262; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 208; M. Nicolae, *op. cit.*, p. 380-384; L. Pop, *op. cit.*, p. 285; I. Adam, *op. cit.*, p. 695.

432. În ce ne privește, îmbrățișăm a doua opinie, dar cu unele nuanțări și completări. Astfel, în primul rând, art. 1890 C. civ. trebuie neapărat interpretat în legătură cu definiția legală a proprietății din Codul civil, dar și cu definițiile doctrinare în materie. Imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare își are originea, neîndoios, în caracterul perpetuu al dreptului de proprietate. Deși acest caracter nu a fost afirmat în mod expres în nici un text din Codul civil, doctrina și jurisprudența l-au admis în unanimitate; el este de esența proprietății. De altfel, credem că perpetuitatea își extrage substanța și din caracterul absolut al dreptului de proprietate, pentru că însăși noțiunea de *perpetuu* ne evocă absolutul.

Din definiția legală a dreptului de proprietate (art. 480 C. civ.) rezultă că titularul acestui drept are plenitudinea prerogativelor asupra bunului, adică totalitatea atributelor care pot fi exercitate. Această constatare străveche este foarte importantă, deoarece ea conferă proprietarului atât prerogativa de a folosi bunul, cât și pe cea de a nu-l folosi; înseamnă că a folosi bunul, ca și a nu-l folosi echivalează cu a exercita dreptul de proprietate. Dar numai proprietarul bunului este îndreptățit să decidă asupra nefolosirii lui. Pe cale de consecință, dreptul de proprietate se exercită independent de folosința bunului[59]. Însă prescripția extinctivă (care în concepția noastră este o sancțiune) vine să sancționeze tocmai lipsa exercitării dreptului; cum această nefolosință nu este tot una cu neexercitarea dreptului, trebuie să admitem că nu există prescripție extinctivă a dreptului de proprietate și, pe cale de consecință, a acțiunii în revendicare.

O precizare mai este încă necesară. Dreptul de proprietate durează, în principiu, atâta timp cât există și obiectul său. O excepție există: *abandonarea bunului*, caz în care dreptul de proprietate inițial a dispărut, bunul (mobil) devenind fără stăpân până la o eventuală ocupațiune; deci, pentru acest interval, dreptul de proprietate nu mai există, în timp ce bunul în materialitatea lui rămâne. Iată cum voința poate limita în timp dreptul de proprietate!

La toate acestea s-ar putea invoca și alte argumente în favoarea imprescriptibilității dreptului de proprietate imobiliară. De pildă, posibilitatea – în cazul în care acțiunea în revendicare ar fi prescriptibilă – ca imobilul să fie atribuit în mod gratuit statului, ceea ce nu ar fi echitabil. Sau alt argument: ineficiența uzucapiunii de 30 de ani, deoarece în practică prescripția extinctivă de 30 de ani s-ar împlini înaintea termenului de prescripție achizitivă, având în vedere că începutul termenului acesteia trebuie să fie în mod obligatoriu posterior începutului nefolosinței. Nu s-ar putea invoca, credem, cu destulă convingere că imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare ar fi în contradicție cu interesul general și cu securitatea circuitului civil, deoarece chiar prescripția

[59] Pentru această modalitate negativă, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 41; M. Nicolae, *op. cit.*, p. 384.

achizitivă este un stimulent în a-l face pe proprietar mai diligent. Și, de fapt, dacă astăzi dreptul de proprietate suferă atâtea limitări și eroziuni, în lipsa protecției imprescriptibilității sale, ne putem întreba: ce ar mai rămâne din el?

433. În sfârșit, trebuie adăugat că principiul imprescriptibilității dreptului de proprietate nu prezintă un interes practic decât în cazul în care nimeni nu poate justifica uzucapiunea, caz în care proprietarul este preferat statului. Invers, dreptul de proprietate nu mai este protejat prin acțiunea în revendicare atunci când un terț face dovada prescripției achizitive.

§5. Revendicarea imobilelor preluate abuziv de către stat sau alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989

434. Naționalizările, confiscările, rechizițiile, precum și alte deposedări abuzive săvârșite în perioada comunistă, 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, au ridicat mari probleme instanțelor judecătorești în rezolvarea *acțiunilor în revendicare* formulate de foștii proprietari sau moștenitorii acestora. În plan social și, de asemenea, juridic, s-au opus două concepții: cea a foștilor proprietari, care în mod legitim solicitau repunerea lor în situația anterioară (*restitutio in integrum*), și cea a chiriașilor din casele naționalizate. Foștii proprietari cereau restituirea imobilelor care le-au fost luate de stat, solicitând inclusiv preluarea construcțiilor care au fost edificate între timp și, după caz, acordarea de despăgubiri pentru construcțiile care între timp au fost demolate; chiriașii sau unii deținători de terenuri cereau a fi avute în vedere schimbările intervenite în perioada comunismului și rezolvarea cererilor proprietarilor fără să se provoace probleme sociale (evacuarea chiriașilor, dezorganizarea unor unități de producție, secătuirea resurselor financiare ale țării prin acordarea unor despăgubiri care s-ar putea ridica la sume inacceptabile)[60].

Trebuie să recunoaștem că problema este departe de a fi simplă. De aceea – deși cu mari întârzieri – s-au adoptat mai multe legi, căutându-se să se găsească soluții, dacă nu întotdeauna echitabile, măcar rezonabile.

435. *O chestiune controversată* – care a durat ani de zile – a fost legată de *competența instanțelor*. Astfel, după 1990, s-a întrebat dacă în lipsa unor reglementări speciale instanțele judecătorești sunt competente să judece modul în care s-au aplicat dispozițiile legale în vigoare (bunăoară, Decretul nr. 92/1950 pentru naționalizarea unor imobile) privind trecerea în proprietatea statului a unor imobile.

[60] E. Chelaru, *Legea nr. 10/2001* ..., p. 9.

Într-o primă fază, unele dintre instanțele noastre s-au considerat competente a examina asemenea acțiuni (în materia Decretului nr. 92/1950 pentru naționalizarea unor imobile, decret care cuprindea o listă anexă cu persoanele supuse naționalizării și, totodată, imobilele care se naționalizează, dar excepta de la naționalizare anumite categorii de persoane), invocându-se competența generală pe care ele o au în materie civilă[61]. Ulterior însă, Curtea Supremă de Justiție a revenit asupra acestei jurisprudențe, statuând prin Hotărârea nr. 1/1995, în Secții Unite, că instanțele nu sunt competente să cenzureze dispozițiunile Decretului nr. 92/1950 și, implicit, a altor acte normative asemănătoare, depășindu-se astfel atribuțiile puterii judecătorești; s-a spus că punerea de acord a actelor normative în materie cu prevederile Constituției se va face pe calea unor reglementări speciale care vor prevedea măsuri reparatorii. Această situație a fost posibilă deoarece, potrivit legislației atunci în vigoare (art. 330 C. proc. civ.), procurorul general putea oricând să introducă recursuri în anulare împotriva hotărârilor judecătorești prin care s-au admis acțiuni în revendicare ale foștilor proprietari. Consecința a fost că, urmare a recursurilor în anulare promovate de procurorul general, numeroase hotărâri de admitere a unor acțiuni în revendicare au fost desființate, imobilele redevenind proprietatea statului.

În această situație, cei care au fost privați de bunurile lor pe nedrept s-au plâns Curții Europene a Drepturilor Omului, susținând că astfel nu s-a respectat art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției europene a drepturilor omului privind dreptul de proprietate. Prin hotărârea C.E.D.O. din 28 octombrie 1999 dată în cauza *Brumărescu c. României*, s-a statuat că reclamantul a redobândit dreptul de proprietate asupra bunului ca urmare a admiterii unei acțiuni în revendicare printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă; tatăl său făcea parte dintre persoanele exceptate de la naționalizare. Curtea Europeană a constatat că statul român a încălcat în cauză art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției și a obligat statul român sau la restituirea bunului în natură sau la plata de despăgubiri[62]. Așa fiind, Secțiile Unite ale Curții Supreme de Justiție au stabilit – prin Hotărârea nr. 1 din 28 septembrie 1998[63] – să revină asupra deciziei sale din 1995, statuând că tribunalele sunt competente să judece orice acțiune privitoare la alegarea unor atingeri aduse dreptului de proprietate sau altor drepturi reale comise între anii 1944-1989. Nu mai puțin, Legea nr. 213/1998 privind

[61] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 518/1993, citată în cauza *Brumărescu* (C.E.D.O., hotărârea din 28 octombrie 1999, în M. Of. nr. 414 din 31 august 2000); a se vedea, pentru confiscarea ilegală a unor monede de aur și bijuterii, cauza *Vasilescu* (C.E.D.O., hotărârea din 22 mai 1998, în M. Of. nr. 637 din 27 decembrie 1999).

[62] Pentru detalii, C. Bîrsan, *Protecția dreptului de proprietate în sistemul european de protecție a drepturilor omului, cu privire specială asupra restituirii unor bunuri*, în P.R. nr. 2/2003, p. 191-213.

[63] A se vedea Dreptul nr. 12/1998, p. 133 și urm.

dreptul de proprietate publică și regimul juridic al acesteia, prin art. 6 alin. (1), a statuat că fac parte din domeniul public sau privat al statului și unităților administrativ-teritoriale bunurile dobândite de stat în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dacă ele *au intrat în proprietatea statului în temeiul unui titlu valabil*, cu respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care România era parte și a legilor în vigoare la data preluării lor de către stat. În alin. (2) se dispune că „bunurile preluate de stat fără un titlu valabil, inclusiv cele obținute prin vicierea consimțământului, *pot fi revendicate* de foștii proprietari sau succesorii acestora, dacă nu fac obiectul unor legi speciale de reparație" (s.n.)[64].

436. Tot o chestiune controversată de procedură s-a ridicat cu privire la întrebarea: au proprietarii la dispoziție o nouă acțiune în revendicare ca urmare a desființării hotărârilor anterioare de admitere a pretențiilor lor ca efect al promovării și admiterii recursului în anulare? Problema a fost delicată, deoarece împotriva unui asemenea demers se opunea autoritatea de lucru judecat a hotărârii Curții Supreme de Justiție care – anterior schimbării liniei jurisprudențiale – a admis recursul în anulare formulat de procurorul general, dar a și judecat pe fond acțiunile în revendicare, respingându-le.

Din nou unele instanțe au respins acțiunile în revendicare formulate a doua oară, pe motivul incidenței autorității de lucru judecat prevăzut de art. 1201 C. civ. (identitate de obiect, cauză și calitate), constatând că același litigiu a mai fost soluționat pe fond de Curtea Supremă de Justiție. Ulterior însă, printr-o interpretare largă, dar rațională, s-a admis posibilitatea de a intenta o a doua acțiune având ca obiect greșita aplicare a legii de trecere a unor bunuri în proprietatea statului. Așa fiind, Curtea Europeană a Drepturilor Omului, care fusese sesizată de unii reclamanți, a decis scoaterea acestor cauze de pe rol[65].

437. În perioada la care ne referim au fost reglementate măsuri reparatorii în favoarea foștilor proprietari. Astfel, Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (modificată prin Legea nr. 169/1997), care stabilește regulile de reconstituire a dreptului de proprietate asupra terenurilor care au fost preluate de cooperativele agricole de producție și asupra unor terenuri preluate de stat, inclusiv a celor cu destinație forestieră; Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului

[64] Instanța supremă a reținut cu valoare de principiu că va fi admisă o acțiune în revendicare în situația în care aplicarea, spre exemplu, a dispozițiilor Decretului nr. 52/1950 cu privire la naționalizarea unor imobile s-a făcut cu privire la o persoană care era cuprinsă în categoria celor exceptate de la naționalizare, pe de o parte, iar, pe de altă parte, nici individualizarea imobilului nu se făcuse în mod corespunzător (C.S.J., s. civ., dec. nr. 1334/2000, în P.R. nr. 1/2001, p. 122-124).

[65] Pentru detalii privind jurisprudența Curții Europene, a se vedea C. Bîrsan, *Convenția europeană a drepturilor omului..., op. cit.*

de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere solicitate potrivit Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997; Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinație de locuințe, trecute în proprietatea statului; Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989; această lege prevede, în art. 2 alin. (2), că persoanele ale căror imobile au fost preluate fără titlu valabil își păstrează calitatea de proprietar avută la data preluării, pe care o exercită după primirea deciziei sau hotărârii judecătorești de restituire, conform procedurilor prezentei legi. Totodată, ea statuează principiul potrivit căruia modalitatea de reparare va fi restituirea în natură a terenurilor și imobilelor și, numai în cazul în care aceasta nu este posibilă, se vor acorda măsuri reparatorii prin echivalent[66].

Chestiunea controversată s-a ivit mai ales pentru că între timp multe dintre aceste imobile au fost înstrăinate chiriașilor. În baza art. 2 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, imobilele care au fost preluate de stat cu titlu și nu au fost restituite proprietarilor au putut fi vândute chiriașilor, înstrăinările fiind considerate legale, chiar dacă actul normativ de preluare a bunului a fost abuziv; așadar, o restituire în natură nu a mai fost posibilă, ci numai măsuri reparatorii. Însă trebuie să menționăm că de restituirea în natură a imobilelor au beneficiat [în baza art. 2 alin. (1) și art. 5 din Legea nr. 112/1995] numai foștii proprietari sau moștenitorii acestora care locuiau la data de 22 decembrie 1989 în calitate de chiriași în apartamentele care făceau obiectul legii sau dacă acestea erau libere; ori, într-un alt caz, dacă proprietarii sau moștenitorii acestora locuiau la aceeași dată în același apartament cu alți chiriași, situație în care ei au devenit proprietarii întregului apartament.

438. Articolul 2 din Legea nr. 10/2001 definește noțiunea de „imobile preluate abuziv", enumerând modurile de preluare, indiferent dacă ele au fost sau nu preluate în concordanță cu legislația în vigoare la acea dată. Așadar, sintagma *imobile preluate abuziv* include atât imobilele preluate fără titlu sau cu titlu nul, cât și imobilele preluate cu titlu valabil. S-a considerat astfel că

[66] Pentru situațiile în care construcțiile au fost demolate, iar terenurile ocupate, se stabilesc măsuri reparatorii prin echivalent; în cazul în care construcțiile au fost distruse, se va restitui terenul, iar dacă acesta este ocupat, se vor acorda reparații prin echivalent (pentru detalii, V. Pătulea, C. Turianu, *Dreptul de proprietate*, vol. II, Ed. Rosetti, București, 2005, p. 75). De asemenea, în cazul în care restituirea în natură a devenit imposibilă ca urmare a exproprierii pentru caz de utilitate publică sau când bunul a fost înstrăinat, restituirea se va face prin echivalent. Statul are obligația de a-l dezdăuna pe proprietar printr-o indemnizare valorică acceptabilă, stabilită în echitate, pe bază de probe, prin raportare la valoarea bunului. În acest caz, jurisprudența C.E.D.O. este de imediată și directă aplicare (C.A. Constanța, s. civ., dec. nr. 520/C din 3 decembrie 2007, în Buletinul Curților de Apel nr. 1/2008, Ed. C.H. Beck, p. 5-6).

toate preluările au fost abuzive, deoarece însăși legislația în materie din perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (inclusiv Legea nr. 139/1940 privind rechizițiile) a avut acest caracter[67].

Trebuie să subliniem că prin această lege s-a urmărit totodată de a se acorda reparații materiale oponenților regimului totalitar care au fost condamnați pentru infracțiuni politice – la moarte sau la lungi ani de închisoare, iar complementar, la confiscarea averii; deci, în aceste cazuri, temeiul trecerii în proprietatea statului a imobilelor a fost hotărârea judecătorească de condamnare.

Distincția dintre imobilele preluate *cu titlu* (adică acelea care au fost făcute cu respectarea legislației în vigoare) și imobilele preluate *fără titlu* (adică a celor a căror preluare s-a făcut fără respectarea legislației în materie la acea dată) nu este lipsită de importanță; dintre actele normative în vigoare la data respectivă exemplificăm: Decretul nr. 92/1950, Decretul nr. 11/1951, Decretul nr. 142/1952, Legea nr. 4/1973, Decretul nr. 223/1974 etc. Aceasta, deoarece restituirea în natură a imobilelor preluate cu titlu are loc în urma stabilirii dreptului de proprietate al persoanei interesate, pe când în cazul celor preluate fără titlu se consideră că persoana îndreptățită nu a pierdut dreptul de proprietate niciodată, restituirea în natură fiind condiționată numai de constatarea calității sale de proprietar [art. 2 alin. (2) din Legea nr. 10/2001]. În conformitate cu art. 4 alin. (1) din lege, restituirea în natură îmbracă două modalități: în urma constatării dreptului de proprietate asupra imobilului sau prin stabilirea acestui drept.

439. Înstrăinările unor imobile făcute chiriașilor fără o prevedere legală expresă în acest sens a creat, pe bună dreptate, discuții juridice dintre cele mai pasionante. În continuare, este necesar să deosebim două situații: pe de o parte, aceea în care imobilul preluat de stat fără titlu se află în posesia statului și, de altă parte, situația în care imobilul preluat fără titlu a fost înstrăinat unor terțe persoane.

440. În prima situație, apreciem că în baza art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 și a art. 2 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 proprietarul sau succesorii săi pot exercita acțiunea în revendicare împotriva statului[68], nefiind necesară formularea în prealabil a unei acțiuni în nulitate; aceasta, pentru bunul motiv că dreptul de proprietate al proprietarului nu a fost pierdut.

A doua situație – în care imobilul preluat de stat fără titlu a fost înstrăinat unei terțe persoane – comportă nuanțări, deoarece presupune interpretarea corectă a art. 45 din Legea nr. 10/2001, care statuează:

---

[67] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 18.

[68] În acest sens, D. Chirică, *op. cit.*, p. 57-58.

„(1) Actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobile care cad sub incidența prevederilor prezentei legi, sunt valabile dacă au fost încheiate cu respectarea legilor în vigoare la data înstrăinării.

(2) Actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobile preluate fără titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credință.

(3) Actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobilele prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. b), sunt lovite de nulitate absolută, buna-credință neputând fi invocată în aceste cazuri.

(4) Actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele întocmite în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobile preluate cu titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută dacă au fost încheiate cu încălcarea dispozițiilor imperative ale legilor în vigoare la data înstrăinării.

(5) Prin derogare de la dreptul comun, indiferent de cauza de nulitate, dreptul la acțiune se prescrie în termen de un an de la data intrării în vigoare a prezentei legi".

441. Puține texte de lege au ocazionat discuții atât de vii și contradictorii ca art. 46 din Legea nr. 10/2001 [îndeosebi alin. (2) teza a II-a]. S-a spus – referitor la art. 46 alin. (2) din lege – că acesta ar institui o derogare de la dreptul comun aplicabil vânzării bunului altuia[69]; sau că acest text de lege are menirea de a consolida titlul de proprietate al subdobânditorului[70] ori că textul citat ridică la rang de lege principiul ocrotirii bunei-credințe în materie de imobile[71]; într-o altă optică, se susține că prin art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 „legiuitorul a dorit să mențină efectele unor acte de înstrăinare încheiate de un dobânditor de bună-credință, fiind în prezența fie a unei excepții de la principiul anulării actului subsecvent (dacă preluarea imobilului s-a făcut fără titlu valabil), fie în ipoteza vânzării lucrului altuia către un cumpărător de bună-credință"; în acest din urmă caz, adevăratul proprietar nu va putea cere anularea actului de vânzare-cumpărare, dar va putea formula o acțiune în revendicare, redobândind astfel posesia imobilului (dacă preluarea imobilului s-a făcut în fapt fără temei legal)[72]. Într-o altă opinie, se arată că

[69] R. Popescu, R. Dincă, *Discuții cu privire la admisibilitatea acțiunii în revendicare a adevăratului proprietar împotriva subdobânditorului de bună-credință al unui imobil (I)*, în Dreptul nr. 6/2001, p. 6; *idem, Discuții cu privire la sfera actelor care cad sub incidența art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, în Dreptul nr. 7/2002, p. 82-88.

[70] P. Perju, *Discuții cu privire la admisibilitatea acțiunii în revendicare a adevăratului proprietar împotriva subdobânditorului de bună-credință al unui imobil (II)*, în Dreptul nr. 6/2000, p. 18 și urm.

[71] I. Adam, *op. cit.*, p. 84.

[72] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 246.

textul art. 46 alin. (1), (2) și (4) „nu constituie altceva decât enunțuri fără utilitate practică ale unor principii de drept comun bine consolidate și cunoscute, și anume: principiul că actele juridice încheiate cu respectarea normelor juridice în vigoare la data încheierii lor sunt valabile [alin. (1)]; principiul că actele juridice încheiate cu încălcarea normelor juridice în vigoare la data încheierii lor sunt nule absolut [alin. (1)] și principiul că actele juridice de înstrăinare a lucrului altuia sunt nule absolut dacă vânzătorul și cumpărătorul au fost de rea-credință, cunoscând că lucrul aparține altuia, precum și că înstrăinarea lucrului altuia nu este lovită de nulitate absolută dacă cel care a cumpărat a fost de bună-credință la data încheierii actului [alin. (2)][73]; s-a susținut apoi că art. 46 alin. (2) consacră cu efect retroactiv și cu caracter de noutate absolută un caz de validare a unui act lovit de nulitate în care simpla bună-credință este nu numai necesară, ci și suficientă pentru dobândirea unui drept real imobiliar de la o altă persoană decât adevăratul proprietar[74]; în sfârșit, într-o altă opinie, s-a susținut că prezumția de proprietate care operează în favoarea posesorului este mai puternică decât în mod obișnuit, întrucât este întemeiată nu numai pe posesie, ci și pe bună-credință și un titlu valabil; că forța probatorie a acestei prezumții poate fi înlăturată în măsura în care titlul proprietarului care solicită restituirea imobilului este preferabil[75].

Curtea Constituțională, după ce a interpretat art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 apelând la teoria aparenței, ulterior a statuat că în condițiile date titlul dobânditorului este validat, dar urmează a fi comparat cu titlul proprietarului care solicită restituirea imobilului, caz în care instanța de judecată va aprecia care dintre cele două titluri este preferabil[76].

Practică judiciară

1. În soluționarea acțiunilor în revendicare promovate de foștii proprietari ale căror imobile au fost naționalizate, instanța este obligată să compare

---

[73] D. Chirică, *Regimul juridic al revendicării imobilelor preluate de stat fără titlu de la subdobânditorii care se prevalează de buna lor credință la data cumpărării*, în Dreptul nr. 1/2002, p. 55-76.

[74] M. Nicolae, *Comentariu*, în Fl. Baias, B. Dumitrache, M. Nicolae, *Regimul juridic al imobilelor preluate abuziv. Legea nr. 10/2001 comentată și adnotată*, vol. II, Ed. Rosetti, București, 2002, p. 293-311. Totuși, practica Înaltei Curți a decis că dispozițiile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 nu sunt retroactive; a se vedea P. Perju, *Teze și antiteze juridice privind restituirea dreptului de proprietate asupra unor imobile preluate în mod abuziv*, în B.C. nr. 2/2005, p. 90-91.

[75] V. Stoica, *op. cit.*, p. 202.

[76] Curtea Constituțională, dec. nr. 145 din 25 martie 2004 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, în M. Of. nr. 377 din 29 aprilie 2004.

titlurile părților în litigiu, întrucât de clarificarea modalităților în care imobilul a trecut în proprietatea statului depinde recunoașterea valabilității titlului de proprietate al acestuia din urmă (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 1335 din 14 aprilie 2000, în Juridica nr. 3/2001, p. 133*).

2. Potrivit art. 6 din Legea nr. 213/1998, fac parte din domeniul public sau privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și bunurile dobândite de stat în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dacă au intrat în proprietatea statului în temeiul unui titlu valabil, cu respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care România era parte și a legilor în vigoare la data preluării lor de către stat. În speță, apartamentul în litigiu a trecut la stat în baza Decretului nr. 223/1974, fiind emisă în acest sens Decizia nr. 1151 din 6 iunie 1989 care, conform art. 4 din actul normativ invocat, avea efect constitutiv de drepturi, și nu constatator. Față de prevederile Decretului nr. 223/1974, rezultă însă că actul administrativ menționat a fost emis în temeiul unui act normativ abuziv, dat cu încălcarea art. 481 C. civ., după care nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică și primind o dreaptă și prealabilă despăgubire, a însăși Constituției din 1965, precum și a tratatelor și convențiilor internaționale la care România era parte, care statuează că orice persoană are dreptul la proprietate și nimeni nu poate fi lipsit în mod arbitrar de proprietatea sa. Așa fiind, în mod corect instanțele au apreciat că trecerea imobilului la stat s-a făcut fără titlu, situație în care recursul urmează a fi respins (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 4739 din 5 decembrie 2000, nepublicată*).

3. Potrivit art. 6 alin. (1) din Legea nr. 213/1998, fac parte din domeniul public sau privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și bunurile dobândite de stat în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dacă au intrat în proprietatea statului în temeiul unui titlu valabil, cu respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care România este parte și a legilor în vigoare la data preluării lor de către stat. Articolul 645 C. civ. prevede că proprietatea se mai dobândește prin accesiune sau incorporațiune, prin prescripție, prin lege și prin ocupațiune. Așadar, legea constituie, în principiu, un mod de dobândire a proprietății, inclusiv pentru stat. În speță însă, instanțele au considerat greșit faptul că statul a putut dobândi proprietatea prin Hotărârea Consiliului de Miniștri nr. 1265 din 15 iulie 1952 și „decizia administrativă din 2 august 1952", deoarece acestea nu sunt legi în sensul celor arătate mai sus. Ele se emit, în principiu, în baza și pentru aplicarea legilor. Potrivit art. 72 alin. (1) din Constituția Republicii Populare Române din 1948, „Guvernul are în sarcina sa conducerea administrativă a statului", iar potrivit alin. (9) al aceluiași text, „Prezidiul Marii Adunări Naționale a R.P.R. poate anula deciziile Consiliului de Miniștri neconforme cu Constituția sau cu legile". Aceste prevederi constituționale confirmă deci principiul expus mai sus. Sub acest aspect, recursul este deci fondat și urmează a fi admis (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 4396 din 17 noiembrie 2000, nepublicată*).

Ungureanu / Munteanu

4. Dacă locuința era proprietate indiviză, nu exista obligația de înstrăinare impusă de art. 5 și art. 56 din Legea nr. 4/1973, astfel încât preluarea imobilului de către stat, pentru neîndeplinirea acestei obligații de către unul dintre coindivizari, s-a făcut fără titlu valabil (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 1466 din 7 martie 2001, în Buletinul jurisprudenței. Culegere de decizii pe anul 2001, p. 79*).

5. Pentru a obține restituirea în natură sau prin echivalent a bunurilor confiscate, foștii condamnați politici trebuie să îndeplinească, în prealabil, procedura prevăzută de O.U.G. nr. 214/1999 privind acordarea calității de luptător în rezistența anticomunistă persoanelor condamnate pentru infracțiuni săvârșite din motive politice, precum și persoanelor împotriva cărora au fost dispuse, din motive politice, măsuri administrative abuzive (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 2823 din 30 mai 2001, în Buletinul jurisprudenței. Culegere de decizii pe anul 2001, p. 82*).

6. Restituirea în natură a imobilului nu este posibilă atâta timp cât, prin hotărâre judecătorească, nu a fost desființat, constatându-se nulitatea, actul de privatizare a bunului conform art. 46 din Legea nr. 10/2001 (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 2562 din 13 iunie 2003, în Buletinul jurisprudenței. Culegere de decizii pe anul 2003, p. 61*).

7. Instanțele judecătorești, dacă sunt sesizate, au competența de a stabili neîncadrarea unui imobil în dispozițiile art. 16 alin. (1) și (2) din Legea nr. 10/2001, prin care se arată care sunt imobilele ce nu se restituie în natură, fiind de interes public (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 3421 din 17 septembrie 2003, în Buletinul jurisprudenței. Culegere de decizii pe anul 2003, p. 67*).

8. Dacă imobilul nu se află în situațiile enumerate în alin. (1) al art. 16 din Legea nr. 10/2001, persoana îndreptățită are dreptul de a i se restitui în natură imobilul, neavând semnificație faptul că deținătorul, invocând alin. (2) al art. 16, l-a trecut pe lista înaintată Guvernului, pentru a nu se aproba restituirea în natură a imobilului respectiv (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 3795 din 3 octombrie 2003, în Buletinul jurisprudenței. Culegere de decizii pe anul 2003, p. 68*).

9. Dispozițiile Legii nr. 10/2001 se aplică numai în cazul imobilelor confiscate prin hotărâre penală de condamnare pentru infracțiuni de natură politică, săvârșite ca manifestare a opoziție față de sistemul totalitar comunist, conform art. 2 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 10/2001, iar nu și în cazul imobilului confiscat pentru săvârșirea infracțiunii de speculă (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 664 din 20 februarie 2003, în Buletinul jurisprudenței. Culegere de decizii pe anul 2003, p. 70*).

10. De la data intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001, restituirea imobilelor preluate în mod abuziv se realizează în temeiul acestei legi, iar nu și pe calea dreptului comun, reglementat prin Codul civil (*C.S.J., s. civ., dec.*

nr. 2601 din 17 iunie 2003, în Buletinul jurisprudenței. Culegere de decizii pe anul 2003, p. 71).

11. În cazul terenurilor trecute în proprietatea statului, în temeiul art. 30 din Legea nr. 58/1975, nu sunt aplicabile dispozițiile Legii nr. 10/2001, proprietarul locuinței putând să-și constituie titlul de proprietate asupra terenului, conform art. 36 din Legea nr. 18/1991 (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 3888 din 8 octombrie 2003, în Buletinul jurisprudenței. Culegere de decizii pe anul 2003, p. 74*).

12. Deoarece Legea nr. 10/2001 nu conține prevederi speciale în privința dovedirii dreptului de proprietate al persoanei îndreptățite a cere restituirea imobilelor, sunt aplicabile regulile de drept comun, respectiv cele întâlnite în materia acțiunii în revendicare imobiliară (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 978 din 12 martie 2003, în Buletinul jurisprudenței. Culegere de decizii pe anul 2003, p. 74*).

13. Nulitatea actelor de înstrăinare a imobilelor, care cad sub incidența Legii nr. 10/2001, se constituie într-o chestiune prejudicială, a cărei soluție poate avea înrâurire covârșitoare asupra dreptului dedus procedurii administrative de restituire a unor asemenea bunuri. În acest caz intervine suspendarea legală de plin drept a procedurii administrative până la soluționarea acțiunii în nulitate, prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă (*I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 1504 din 11 aprilie 2003, în P.R. nr. 5/2004, p. 27*).

14. Dreptul foștilor proprietari de a cere despăgubiri pentru imobilul trecut abuziv la stat se prescrie în termenul de 3 ani prevăzut de art. 3 din Decretul nr. 167/1958, termen care, potrivit art. 7 și art. 9, a început să curgă de la data de 22 decembrie 1989, când au încetat actele de violență morală ce au împiedicat pe cei îndreptățiți să ceară restabilirea dreptului încălcat (*I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 626 din 19 februarie 2003, în P.R. nr. 5/2004, p. 29*).

15. Pentru a se stabili dacă imobilul a trecut cu titlu legal în proprietatea statului, trebuie verificat dacă s-au respectat dispozițiile Decretului nr. 224/1951 (*I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 1004 din 13 martie 2003, în P.R. nr. 5/2004, p. 31*).

16. Reclamantul putea promova acțiune în baza Codului civil sau, după apariția Legii nr. 10/2001, avea posibilitatea de a alege între continuarea acțiunii sau suspendarea acesteia în temeiul art. 47 din Legea nr. 10/2001 (*I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 1125 din 21 martie 2003, în P.R. nr. 5/2004, p. 32*).

17. Legea nr. 10/2001 nu se aplică terenurilor al căror regim juridic este reglementat prin Legea fondului funciar nr. 18/1991 și Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere (*I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 1021 din 14 martie 2003, în P.R. nr. 5/2004, p. 34*).

18. Sunt nelegale hotărârile de soluționare, în baza Legii nr. 10/2001, a acțiunilor de retrocedare a unor imobile expropriate, introduse anterior intrării

în vigoare a legii enunțate (*I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 1018 din 14 martie 2003, în P.R. nr. 5/2004, p. 35*).

19. Proprietarul unei locuințe expropriate nu are calitatea procesuală activă de a cere restituirea terenului trecut în proprietatea statului, în baza Legii nr. 58/1974, când a dobândit proprietatea locuinței (*I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 940 din 11 martie 2003, în P.R. nr. 6/2004, p. 30*).

20. Prin răspunsul la notificarea ce i s-a adresat în baza art. 21 din Legea nr. 10/2001, deținătorul este obligat să facă o ofertă concretă de restituire prin echivalent, corespunzătoare valorii imobilului în sensul prevăzut în art. 24 al aceleiași legi, iar nu să se limiteze a prevedea, în dispoziția nouă, că se poate opta pentru forma de restituire prin echivalent (*I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 2529 din 11 iunie 2003, în P.R. nr. 6/2004, p. 41*).

§6. Revendicarea bunurilor mobile

1. Maxima „în materie de mobile posesia valorează titlul" – *„en fait de meubles la possession vaut titre"*

442. Această maximă trebuie înțeleasă în două sensuri. Mai întâi, ea vrea să spună că, atunci când o persoană a dobândit un mobil de la un neproprietar, ea îi devine proprietar dacă a intrat în posesia sa cu bună-credință. Așadar, posesia de bună-credință face să se dobândească proprietatea asupra mobilelor[77]; aceasta este *funcția achizitivă* a maximei. În al doilea rând, maxima vrea să spună că posesia face să se prezume, până la proba contrară, o dobândire regulată a proprietății în persoana posesorului; este *funcția probatorie* a maximei. Această regulă este impusă de art. 1909 alin. (1) C. civ.: „Lucrurile mișcătoare se prescriu prin faptul posesiunii lor, fără să fie trebuință de vreo curgere de timp".

443. Deci pentru mobilele corporale, posesia valorează titlu (prin *titlu* vom înțelege titlu de proprietate). Această maximă dă bunurilor mobile corporale o fizionomie proprie. Ea răspunde unei situații obiective, pentru că aceste bunuri sunt transmise fără formalități, fără publicitate, din mână în mână. Este în natura lor de a fi dificil de urmărit și de identificat; este apoi în natura lor economică să fie vândute și revândute rapid, să fie transmise fără a se întocmi, de obicei, un înscris. Cel ce dobândește un mobil nu are, de regulă, nici răgazul și nici posibilitatea de a reconstitui istoria juridică a bunului în scopul de a verifica calitatea drepturilor care îi sunt transmise sau lanțul proprietarilor anteriori care-i condiționează propriul drept. De aceea, posesorul

[77] Pentru noțiunea de *bun mobil*, a se vedea *supra*, nr. 63-65.

de bună-credință al unui bun mobil trebuie să fie apărat împotriva revendicărilor[78]. Este însă adevărat că securitatea circuitului mobiliar cere sacrificarea, într-o anumită măsură, a drepturilor proprietarilor precedenți; iar sacrificarea – așa cum vom vedea – este totală în cazul revendicării adevăratului proprietar împotriva dobânditorului de bună-credință.

444. Principiul conform căruia posesia bunului mobil valorează titlu nu era cunoscut în dreptul roman[79]. Acesta recunoștea o acțiune în revendicarea mobilelor împotriva unui posesor de bună-credință care putea dobândi proprietatea bunului după împlinirea unui termen de prescripție de 3 ani.

În dreptul cutumiar francez, sub influența dreptului germanic, regula „mobilele nu pot fi urmărite" (*mobilia non habet sequeles*) a avut ca efect obstacularea acțiunii în revendicare mobiliară pe care ar fi intentat-o proprietarul unui bun atunci când el i-a pierdut voluntar posesia. În schimb, regula cutumiară nu se aplica în caz de deposedare involuntară a proprietarului (furt, pierdere) și, deci, revendicarea era posibilă împotriva posesorului[80]. Mai târziu, în secolul al XVIII-lea, prin aportul practicii judiciare, maxima „în materie de mobile posesia valorează titlu" s-a întărit; aplicarea ei face ca dreptul să se dobândească imediat, fiind vorba despre un veritabil mod de dobândire a proprietății mobiliare.

2. Fundamentul juridic al regulii cuprinse în art. 1909 C. civ.

445. Din acest punct de vedere, au existat mai multe păreri. Într-o primă opinie, s-a susținut că regula înscrisă în art. 1909 reprezintă un efect special al prescripției achizitive care are loc în chiar momentul primirii lucrului de către posesor; de aici și denumirea de *prescripție instantanee*.

După cum s-a arătat[81], această concepție pare a fi fost luată în seamă și de legiuitorul român, deoarece art. 1909 stabilește că: „Lucrurile mișcătoare se prescriu prin faptul posesiunii lor, fără să fie trebuință de vreo curgere de timp".

Această interpretare a fost criticată, deoarece a prescrie înseamnă a dobândi proprietatea unui bun prin posesiune îndelungată[82]; s-a spus că a vorbi despre prescripție instantanee este pur și simplu absurd. S-a mai adăugat că locul art. 1909 nu este potrivit în titlul referitor la prescripție.

---

[78] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 358.

[79] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 457. Este interesant că în epoca postclasică romană, în două cazuri, acțiunea în revendicare putea fi intentată chiar și împotriva celui ce nu posedă (pentru detalii, E. Molcuț, D. Oancea, *op. cit.* p. 126).

[80] J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 236.

[81] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 461; în sensul că este vorba despre o prescripție instantanee, D. Gherasim, *Posesia ...*, *op. cit.*, p. 113.

[82] A se vedea M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 122.

A doua teză susține că art. 1909 nu reprezintă altceva decât un mod de dobândire a proprietății *prin efectul legii*. Și această concepție a fost combătută, spunându-se că ea nu este altceva decât a constata rezultatul acestui text; ea nu arată temeiul regulii legale și nu explică, deci, mecanismul pe care se sprijină.

Într-o a treia opinie, se susține că art. 1909 C. civ. creează în favoarea posesorului *o prezumție legală de proprietate* care nu poate fi răsturnată, proprietarul trebuind să se încline înaintea ei[83]. Ar fi deci vorba despre o prezumție absolută (*juris et de iure*) care creează posesorului o poziție atât de puternică încât răpește adevăratului proprietar exercițiul acțiunii în revendicare[84]. La rândul ei, și această concepție a fost criticată – chiar dacă a găsit un oarecare ecou în jurisprudența română și franceză –, învederându-se că ea are un caracter artificial, întrucât art. 1909 C. civ. nu stabilește o prezumție *juris et de iure*; că textul citat afirmă doar că posesorul este proprietarul lucrului a cărui posesiune o are, adică proclamă o prezumție *juris tantum* valabilă până la proba contrară.

În acest sens, s-a învederat că, de vreme ce buna-credință este susceptibilă de contestare din partea unui terț care se consideră proprietar, devine susceptibil de discuție și titlul de proprietate al celui ce are stăpânirea materială a bunului. Astfel, pe cale indirectă, se ajunge la combaterea acestei prezumții considerate absolută, deși de esența prezumțiilor absolute este tocmai inadmisibilitatea înlăturării lor prin vreo cale. Ar fi deci vorba doar de o răsturnare a sarcinii probei, deoarece legiuitorul a urmărit doar de a-l scuti pe posesor de proba titlului de proprietate[85].

Chiar dacă fiecare dintre aceste opinii exprimă o parte din adevăr, explicația soluției date de art. 1909 C. civ. pare a rămâne *securitatea și rapiditatea circuitului mobiliar*, iar prezumția de proprietate pe care o antrenează acest text de lege este una absolută *juris et de jure* care face în majoritatea cazurilor ca revendicarea să devină imposibilă[86]. De altă parte, originea textului se află

---

[83] Astfel, s-a spus că: „Odată ce regularitatea și buna-credință sau originea deposedării voluntare a proprietarului sunt stabilite sau necontestate, prezumția de proprietate este irefragabilă" (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 86).

[84] G.N. Luțescu, *op. și loc. cit.*; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 226.

[85] A se vedea M. Costin, *op. cit.*, p. 267-268; I. Lulă, *Observații asupra prezumției prevăzute de art. 1909 alin. (1) din Codul civil*, în Dreptul nr. 1/2000, p. 73-86.

[86] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 214; L. Pop, *op. cit.*, p. 238; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 136; într-o opinie bine nuanțată, se susține că art. 1909 alin. (1) C. civ. consacră o prezumție *juris et de iure*, dar care nu trebuie înțeleasă ca un refuz absolut în fața pretențiilor revendicative ale proprietarului, ca o apărare impenetrabilă care ar face inutilă orice tentativă a acestuia de a-și vedea recuperat bunul mobil care i-a ieșit din posesie. În alte cuvinte, o astfel de prezumție nu se pune înaintea revendicării, ci devine sau nu eficientă după ce proprietarul nu reușește sau reușește să facă proba modului în care bunul i-a ieșit din stăpânire și a ajuns în

în maxima vechiului drept cutumiar francez *„en fait de meubles la possession vaut titre"* care a fost înscrisă în art. 2279 C. civ. francez, iar apoi preluată de legiuitorul român de la 1864.

3. Regula prevăzută de art. 1909 C. civ.

446. Trebuie subliniat că revendicarea bunurilor mobile este esențial deosebită de revendicarea bunurilor imobile. Revendicarea bunurilor mobile este diferită după cum pârâtul este un posesor de rea-credință, un hoț sau un găsitor sau, dimpotrivă, un posesor de bună-credință. Articolul 1909 C. civ. prevede, așa cum am arătat, că lucrurile mișcătoare se prescriu prin faptul posesiunii lor fără să fie trebuință de vreo scurgere de timp[87]. Textul citat este contradictoriu, deoarece, pe de o parte, vorbește despre dobândirea prin prescripție a bunului posedat, iar, pe de altă parte, că această prescripție se realizează fără nici o scurgere de timp. De fapt, art. 1909 C. civ. formulează regula că în materia bunurilor mobile posesia de bună-credință valorează titlul de proprietate. Așadar, simplul fapt al posesiei bunului mobil valorează titlul; este vorba de o prezumție absolută *juris et de jure* instituită în favoarea posesorului de bună-credință[88]. În alte cuvinte, acțiunea în revendicare a proprietarului este „înăbușită în fașă".

Este necesar să subliniem că regula cuprinsă în art. 1909 C. civ. se aplică numai bunurilor mobile care pot fi posedate, adică bunurile mobile corporale; numai acestea sunt susceptibile de o deținere materială[89]. Dintre bunurile

---

mâna celui care pretinde a exercita și el acte de posesie cu titlu de proprietar (F.S. Cotea, *op. cit.*, p. 215-216).

[87] În dreptul german și în dreptul elvețian există o prescripție achizitivă mobiliară de 10 ani în profitul posesorului de bună-credință care coexistă cu o prezumție de proprietate mobiliară (§ 937 și § 1006 din *B.G.B.*). Codul civil al provinciei Quebec, în art. 2919, statuează: „Posesorul de bună-credință al unui bun mobil îi dobândește proprietatea prin împlinirea unui termen de 3 ani începând de la data deposedării proprietarului. Atâta timp cât acest termen nu s-a împlinit, proprietarul poate revendica mobilul, afară de cazul în care el nu a fost dobândit sub autoritatea justiției".

[88] În doctrină s-a mai subliniat că „în cele mai multe cazuri, revendicarea mobilelor nu este posibilă, deoarece aplicarea art. 1909 alin. (1) impune îndeplinirea unor anumite condiții" (C. Stătescu, *Drept civil. Persoana fizică. Persoana juridică. Drepturile reale*, Ed. Didactică și Pedagogică, București, 1970, p. 690; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 214).

[89] S-a decis, bunăoară, că din moment ce art. 2279 C. civ. francez (art. 1909 C. civ. român) prevede că, în materie de mobile, posesia valorează titlul, obiectele găsite la domiciliul unei persoane sunt prezumate a-i aparține și revine celui care revendică aceste obiecte sarcina de a dovedi că le este proprietar.

Fiind vorba de mobile vechi ce au caracterul de mobile de familie, imposibilitatea de a procura o dovadă literală a actului de proprietate poate fi invocată, iar proba proprietății se poate face prin orice mijloace (C.A. Paris, cam. a 8-a D, 6 juin 2001, D. 2001, I.R. 2242, în P.R. nr. 4/2001, Partea a IV-a, p. 239, trad. M.D. Bocșan).

incorporale, numai titlurile la purtător cad sub incidența art. 1909 C. civ. De altă parte, bunul mobil trebuie să fie privit *în individualitatea* sa, ceea ce înseamnă că art. 1909 C. civ. nu se aplică unei universalități de bunuri mobile (de exemplu, o succesiune mobiliară). În sfârșit, regula art. 1909 nu este aplicabilă bunurilor mobile care prin destinație servesc unui imobil și nici bunurilor mobile proprietate publică.

447. *N.B.* Dispozițiile art. 1909 C. civ. pot fi invocate numai de terțul dobânditor care cu bună-credință a dobândit bunul de la un detentor precar căruia adevăratul proprietar i l-a încredințat de bunăvoie.

Exemplul clasic este acela în care proprietarul unui bun mobil încredințează bunul său în depozit sau îl împrumută unei alte persoane, care devine astfel detentor precar. Acesta nu-l restituie proprietarului, potrivit convenției, ci îl înstrăinează unui terț dobânditor. Acesta din urmă este de bună-credință, deoarece crede că a dobândit bunul de la adevăratul proprietar; el fiind deci de bună-credință, în virtutea art. 1909 alin. (1) C. civ., această posesie valorează titlu de proprietate.

4. Condițiile de invocabilitate a art. 1909 C. civ.

448. Pentru a putea invoca prevederile art. 1909 C. civ., trebuie să fie întrunite următoarele condiții:

a) proprietarul să se fi desesizat voluntar de bunul său mobil, încredințându-l printr-un contract unui detentor precar (depozitar, chiriaș, comodatar etc.). Dacă proprietarul s-a desesizat involuntar de bunul său, de exemplu, dacă i-a fost furat sau l-a pierdut, art. 1909 nu-și găsește aplicare[90];

b) detentorul precar (deci nu proprietarul) să înstrăineze bunul mobil unei terțe persoane fără să aibă consimțământul proprietarului care i l-a încredințat[91]. Detentorul precar, având obligația de a restitui bunul proprietarului, el nu poate invoca în favoarea sa art. 1909 C. civ. Totuși, în unele situații, detentorul precar profită, într-o oarecare măsură, de prezumțiile atașate posesiei; de pildă, cazul depozitarului care nu dă curs obligației de restituire a lucrului proprietarului. În fața unei asemenea situații, proprietarul are la îndemână ori o acțiune personală izvorâtă din contractul de depozit, ori o acțiune în reven-

---

[90] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 215.

[91] În doctrină s-a subliniat – și suntem de acord – că art. 1909 alin. (1) este aplicabil numai atunci când dobânditorul de bună-credință a primit bunul de la detentor cu titlu oneros (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 217-218). S-a mai susținut, cu temei, că atunci când actualul dobânditor al bunului (dobânditor de bună-credință) l-a primit de la detentor cu titlu gratuit (de exemplu, dar manual), nu mai subzistă rațiunea ca lui să i se consolideze dreptul de proprietate asupra bunului primit (a se vedea, în acest sens, I. Lulă, *op. cit.*, p. 79).

dicare[92]. Dacă proprietarul promovează o acțiune în revendicare, el va trebui să facă dovada calității sale de proprietar; aceasta, pentru că depozitarul, având detenția materială a lucrului, poate să pretindă că posedă pentru sine. Așadar, proprietarul, numai făcând dovada proprietății, va putea să răstoarne prezumția de proprietate care era susținută de deținerea materială a lucrului. Mai rezultă că până la administrarea acestei probe, detentorul precar, fără a avea *animus sibi habendi*, se poate pune la adăpostul unei prezumții de proprietate;

c) terțul să dobândească bunul mobil cu bună-credință de la detentorul precar, și nu de la proprietar printr-un act translativ de proprietate; aceasta înseamnă că el nu trebuie să aibă cunoștință că a dobândit lucrul de la un *non domino*. Dar condiția bunei-credințe nu este prevăzută expres de art. 1909 C. civ., însă ea rezultă din principiile generale ale prescripției, cât și din textul art. 972 C. civ.[93] Potrivit acestui articol, dacă lucrul pe care „cineva s-a obligat succesiv a da la două persoane este mobil, persoana pusă în posesie este preferată și rămâne proprietară chiar dacă titlul său este cu dată posterioară, numai posesiunea să fie de bună-credință". De pildă, dacă cineva vinde bunul său mobil la doi cumpărători, atunci prima vânzare a transferat proprietatea la primul cumpărător; dar vânzătorul continuă să păstreze bunul asupra sa, devenind astfel detentor precar. În calitate de detentor precar vinde bunul celui de al doilea cumpărător, căruia îi și predă bunul. Acest din urmă cumpărător este dobânditor de bună-credință care a dobândit bunul de la un detentor precar. Așadar, acest al doilea cumpărător va fi preferat. Jurisprudența a statuat că buna-credință trebuie să existe în momentul intrării în posesie, și nu în momentul încheierii contractului între dobânditor și detentor[94];

---

[92] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 464-465. Autorul, comparând cele două acțiuni, arată că, pe de o parte, acțiunea personală izvorâtă dintr-un raport contractual oferă avantajul față de acțiunea în revendicare că poate fi exercitată împotriva detentorului, chiar dacă acesta ar fi înstrăinat lucrul. De altă parte, și acțiunea în revendicare prezintă avantaje: a) ea fiind o acțiune reală, bunul primit de detentor nu intră în patrimoniul acestuia, așa încât, în caz de insolvabilitate, proprietarul nu are de suportat vreun risc. Dimpotrivă, în cazul acțiunii personale, proprietarul nefiind decât un simplu creditor, va trebui să sufere, în caz de insolvabilitate a detentorului, concursul celorlalți creditori ai acestuia; b) acțiunea în revendicare este imprescriptibilă (dacă între timp lucrul nu a fost dobândit de altcineva pe calea prescripției achizitive), în timp ce acțiunea personală este supusă prescripției extinctive; c) uneori, proprietarul are la îndemână numai o acțiune în revendicare, nu și o acțiune personală. De pildă, cazul proprietarului care a dat lucrul în depozit unei persoane incapabile; într-o asemenea situație, deoarece nu se poate naște un raport contractual valabil, nu va exista nici acțiune personală în restituire. În doctrină s-a subliniat că dacă detentorul precar a înstrăinat lucrul, deși nu avea dreptul să o facă, acțiunea în restituire se preface într-o acțiune în despăgubiri (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 215).

[93] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 467.

[94] Trib. Supr., col. civ., dec. civ. nr. 1120/1966, nepublicată.

d) posesia terțului dobânditor de bună-credință a bunului mobil să fie efectivă sau reală. Pentru aceasta, terțul dobânditor trebuie să cumuleze în persoana sa ambele elemente: *corpus* și *animus*.

Cu toate că acțiunea în revendicare este paralizată de posesorul de bună-credință, totuși, fostul proprietar al bunului mobil nu va rămâne păgubit. În adevăr, el are la dispoziție o acțiune în despăgubire împotriva detentorului precar. Apoi, de cele mai multe ori, fapta detentorului precar de a înstrăina bunul constituie infracțiunea de abuz de încredere.

5. Regula instituită de art. 1909 alin. (1) C. civ. este inaplicabilă în cazul bunurilor pierdute sau furate

449. Potrivit art. 1909 alin. (2) C. civ., „cel ce a pierdut sau cel căruia i s-a furat un lucru poate să-l revendice în curs de 3 ani din ziua când l-a pierdut sau i s-a furat de la cel care îl găsește, rămânând acestuia recurs în contra celui de la care îl are". Textul reprodus are în vedere situația în care bunul se află în posesia unui terț dobânditor de bună-credință care a dobândit bunul de la hoț sau găsitor. Așadar, art. 1909 alin. (2) C. civ. nu se referă la împrejurarea în care bunul se află la găsitor, hoț sau la un terț dobânditor de rea-credință. În această ultimă situație, acțiunea în revendicarea bunului este imprescriptibilă[95]. Deoarece hoțul, găsitorul sau complicii lor sunt posesori de rea-credință, lor nu li se vor aplica dispozițiile art. 1909 alin. (2) C. civ., ci dispozițiile dreptului comun, adică imprescriptibilitatea. De asemenea, nu se încadrează în ipoteza vizată de art. 1909 alin. (2) C. civ. unele infracțiuni cum ar fi abuzul de încredere, înșelăciunea etc., deoarece în astfel de cazuri proprietarul se desesizează de bunăvoie de bunul respectiv. În alte cazuri, cum ar fi furtul, tâlhăria, cazul de forță majoră sau cazul fortuit, bunul iese din patrimoniul proprietarului fără voia sa. De altă parte, pierderea poate rezulta fie din fapta proprietarului, fie din fapta unei terțe persoane; pierderea nu trebuie să rezulte din abandon sau părăsire voluntară a lucrului. Dacă bunul a fost abandonat voluntar, el nu poate face decât obiectul unei ocupațiuni.

Așa cum arată textul analizat, acțiunea în revendicare împotriva terțului dobânditor de bună-credință care a dobândit bunul de la hoț sau găsitor trebuie intentată în 3 ani din momentul furtului sau pierderii, și nu din ziua punerii în posesie a subdobânditorului de bună-credință; este un termen de decădere.

S-a învederat că, pentru a triumfa în acțiunea sa în revendicare, proprietarul va trebui să facă o întreită dovadă: a) să facă dovada posesiunii lucrului – prin aceasta va face și dovada proprietății; b) să facă dovada că lucrul a fost

[95] V. Stoica, *Corelarea dispozițiilor art. 14 din Codul de procedură penală cu prevederile art. 1909-1910 din Codul civil*, în R.R.D. nr. 10/1998, p. 29-30.

pierdut sau că i-a fost furat; c) să facă proba că lucrul pierdut sau furat este chiar cel pe care îl revendică, adică acela pe care îl deține pârâtul[96].

6. Reguli derogatorii prevăzute de art. 1910 C. civ.

450. Trebuie menționat că, atunci când – potrivit art. 1909 alin. (2) C. civ. – proprietarul revendică bunul de la un terț de bună-credință care l-a dobândit de la un hoț sau găsitor, proprietarul nu este obligat să plătească contravaloarea acelui bun sau să-l indemnizeze pe posesor pentru prețul plătit; posesorul însă, pe calea unei acțiuni personale, se va putea îndrepta împotriva celui de la care a primit bunul, pentru despăgubiri.

Această regulă suferă o excepție înscrisă în art. 1910 C. civ., care statuează că: „Dacă posesorul actual al lucrului furat sau pierdut l-a cumpărat la bâlci sau la târg sau la o vindere publică sau de la un negustor care vinde asemenea lucruri, proprietarul originar nu poate să ia lucrul înapoi decât întorcând posesorului prețul ce l-a costat". Așadar, revendicarea bunului de către adevăratul proprietar în aceste cazuri nu poate avea loc decât dacă el restituie dobânditorului de bună-credință prețul pe care acesta l-a plătit. Acest posesor de bunăcredință este mai bine protejat, deoarece, achiziționând în locuri publice, se presupune că nu avea de unde să știe că vânzătorul l-a furat sau l-a găsit. Adevăratul proprietar va putea însă să introducă o acțiune în despăgubire împotriva hoțului sau găsitorului. Iată cum, din nou, legiuitorul acordă protecție bunei-credințe a posesorului.

Față de cele arătate, rezultă că art. 1909 C. civ. nu se aplică posesorului de rea-credință, hoțului sau găsitorului; posesia acestora nu valorează titlu de proprietate. Așa fiind, acțiunea în revendicare împotriva lor este admisibilă. O astfel de acțiune este imprescriptibilă, deoarece, cum a arătat practica judiciară și o parte a doctrinei, nu se poate face o diferențiere între drepturile reale imobiliare și cele mobiliare sub aspectul prescripției acțiunii în revendicare[97].

§7. Efectele acțiunii în revendicare

451. *Restituirea bunului revendicat.* Atunci când acțiunea în revendicare este admisă, instanța prin hotărâre judecătorească va recunoaște reclamantului dreptul de proprietate și, pe cale de consecință, va dispune obligarea

---

[96] După cum s-a arătat, deoarece dovada identității lucrului furat sau pierdut este adesea dificilă din cauza asemănării lucrurilor determinate în genul lor, art. 1909 alin. (2) C. civ. are o aplicare restrânsă (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 474).

[97] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 224-225; M. Nicolae, *op. cit.*, p. 388; L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 321; pentru opinia că această acțiune este prescriptibilă în termen de 30 de ani, a se vedea Gh. Beleiu, *op. cit.*, p. 249; C. Oprișan, *op. cit.*, p. 109; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 227.

pârâtului la restituirea bunului (cu toate accesoriile lui) reclamantului sau, după caz, îl va obliga pe pârât de a se abține a mai aduce atingere exercițiului dreptului de proprietate.

Restituirea bunului se face în natură și liber de orice sarcini. Dacă restituirea în natură nu mai este posibilă (fie că bunul a pierit, fie că a fost dobândit de un terț, fie expropriat), atunci pârâtul este obligat să-i plătească reclamantului un echivalent bănesc; în alte cuvinte, restituirea în natură va fi înlocuită printr-o obligație de dezdăunare.

În cazul în care bunul a pierit din caz fortuit sau de forță majoră, iar posesorul a fost de rea-credință, el va fi obligat la despăgubiri, afară de cazul în care dovedește că bunul ar fi pierit și la proprietar[98]. Dacă însă posesorul este de bună-credință, proprietarul va suporta riscul pieirii bunului. Dacă bunul pierit a fost asigurat, posesorul de bună sau de rea-credință va datora proprietarului indemnizația de asigurare. Tot astfel, dacă bunul a fost expropriat, posesorul va trebui să remită proprietarului despăgubirea primită de la expropriator.

452. *Restituirea fructelor.* Dacă bunul revendicat a produs fructe, regimul lor va fi în funcție de buna sau reaua-credință a posesorului. Astfel, dacă pârâtul a fost de bună-credință, el are dreptul să păstreze fructele (art. 485 C. civ.), iar dacă a fost de rea-credință, va fi obligat să restituie fructele în natură, iar dacă nu mai este posibil, contravaloarea lor[99]. Buna-credință încetează odată cu introducerea acțiunii în revendicare. Așadar, după această dată, posesorul de bună-credință va fi obligat să restituie fructele percepute, dar și pe acelea care din neglijența sa nu au fost percepute. În ce privește productele, acestea, ca și bunul, se vor restitui în natură; dacă nu este posibil, posesorul va avea să restituie valoarea lor integrală (art. 995 C. civ.).

453. *Restituirea cheltuielilor.* Atât posesorul de bună-credință, cât și cel de rea-credință au dreptul de a cere reclamantului-proprietar restituirea cheltuielilor necesare și a celor utile pe care le-au făcut cu privire la bunul respectiv. În adevăr, art. 997 C. civ. statuează: „Acela căruia se face restituirea, trebuie să despăgubească pe posesorul, chiar de rea-credință, de toate cheltuielile făcute pentru conservarea lucrului, sau care au crescut prețul lui".

Cheltuielile necesare sunt acelea făcute pentru conservarea bunului; trebuie ca fără ele conservarea bunului să nu fi fost cu putință. Ele ar fi fost făcute și de către proprietar[100].

---

[98] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 138.

[99] Dacă reclamantul nu va reuși să răstoarne prezumția de bună-credință, atunci posesorul va fi îndreptățit să păstreze fructele pe care le-a cules până în momentul încetării bunei-credințe, adică până la data introducerii acțiunii în justiție (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 68).

[100] E. Chelaru, *op.* și *loc. cit.*

Cheltuielile utile (ameliorările) sunt acelea care, deși nu erau necesare, au avut ca efect sporul de valoare sau creșterea gradului de utilitate a bunului[101]. Dacă cheltuielile necesare trebuie restituite în întregime, cheltuielile utile se restituie numai în limita sporului de valoare a bunului la momentul obligării la restituire. Justificarea obligației de restituire a acestor cheltuieli are la bază principiul îmbogățirii fără justă cauză a proprietarului revendicant[102].

Cheltuielile voluptorii (de plăcere sau de înfrumusețare) sunt acelea pe care posesorul le-a făcut pentru plăcerea sa personală; ele nu se restituie, dar posesorul este în drept să ridice acele lucruri, fără însă a deteriora bunul respectiv. Ele nu măresc valoarea lucrului[103].

În privința construcțiilor noi și a plantațiilor făcute de posesor, acestea se vor supune regimului din materia accesiunii, având în vedere dacă posesorul a fost de bună sau de rea-credință.

454. În sfârșit, în ceea ce privește despăgubirile pentru deteriorarea imobilului, trebuie, din nou, să deosebim după cum: a) posesorul este de bună-credință și când el nu este răspunzător de aceste deteriorări și b) posesorul este de rea-credință, când el este responsabil de toate deteriorările, chiar dacă acestea ar fi datorate unui caz fortuit (cu excepția cazului în care s-ar demonstra că acestea s-ar fi produs și dacă imobilul era în paza proprietarului).

Deoarece repararea deteriorărilor presupune un drept de creanță care are ca izvor răspunderea civilă delictuală pentru fapta proprie, acest drept se prescrie în termen de 3 ani de la data la care proprietarul a cunoscut sau trebuia să cunoască atât paguba, cât și pe cel responsabil de producerea ei. De regulă, termenul începe să curgă cel mai târziu de la data introducerii acțiunii, deoarece se presupune că la acel moment atât prejudiciul, cât și cel vinovat sunt cunoscute[104].

Practică judiciară

1. În principiu, îndreptățirea și obligația părților de a sta în proces, adică dovedirea calității procesuale, cade în sarcina reclamantului. Fiind însă o condiție esențială pentru admisibilitatea acțiunii, legitimarea procesuală trebuie verificată de instanță din oficiu, în raport cu titularii dreptului material dedus

[101] Într-o speță au fost considerate cheltuieli utile cele de amenajare a unui spațiu comercial, deoarece au sporit valoarea bunului (C.S.J., dec. nr. 3895/2000, în Dreptul nr. 10/2001, p. 199).

[102] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 286/1955, în C.D. 1955, p. 51.

[103] L. Pop, *op. cit.*, p. 291; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 254; C. Frențiu, *Persoana obligată la plata îmbunătățirilor aduse unui imobil preluat abuziv*, în Dreptul nr. 9/2005, p. 59 și urm.

[104] C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 153.

judecății, independent de susținerile părților. În cazul în care reclamantul nu este titular unic al dreptului de proprietate pretins, el nu este îndreptățit să revendice singur un imobil (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 892/1995, în Dreptul nr. 2/1996, p. 103*).

2. Potrivit dispozițiilor art. 645 C. civ., legea reprezintă unul din modurile de dobândire a dreptului de proprietate. Așa fiind, naționalizarea dispusă prin Decretul nr. 92/1950 a avut ca efect, pe de o parte, stingerea dreptului foștilor proprietari asupra imobilelor nominalizate în listele anexe ce fac parte integrantă din decret și, totodată, constituirea dreptului de proprietate în favoarea statului asupra acestora. Este adevărat că, potrivit prevederilor art. 21 din Constituția României, „Orice persoană se poate adresa justiției pentru apărarea drepturilor, a libertăților și intereselor sale legitime". Rezultă din aceste prevederi constituționale că nu poate fi negat foștilor proprietari ai imobilelor naționalizate dreptul de a se adresa instanțelor judecătorești pentru soluționarea acțiunilor în revendicare. Este însă de principiu că acțiunea în revendicare este acea acțiune prin care proprietarul neposesor revendică de la posesorul neproprietar un bun al său. În cazul imobilelor naționalizate nominalizate în listele anexe la Decretul nr. 92/1950, după cum s-a arătat, dreptul de proprietate al foștilor proprietari s-a stins și, prin efectul acestei legi, proprietar a devenit statul. Acest drept de proprietate al statului, ce își găsește temei în constituțiile anterioare sub regimul cărora a fost înfăptuită naționalizarea dispusă prin Decretul nr. 92/1950, nu poate fi negat (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 876/1995, în Dreptul nr. 2/1996, p. 115*).

3. Acțiunea în revendicare presupune existența unui drept exclusiv și determinat asupra bunului. De aceea, în cazul coindivizarilor care au numai cote ideale asupra bunului, acțiunea în revendicare a coindivizarului împotriva celorlalți coindivizari nu poate fi primită (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1335/1978, în R.R.D. nr. 2/1979, p. 57*).

4. Dacă este adevărat, în principiu, că prima dispoziție a art. 2279 nu pune posesorul obiectelor mobile la adăpostul unei acțiuni în restituire, atunci când el este personal obligat să restituie, această regulă implică totuși, pentru autorul unei asemenea acțiuni, sarcina de a justifica legătura personală pe care se fondează ea, în lipsă de care pârâtul are titlu pentru a-și conserva și deține mobilele pe care le are în posesie, fără chiar a fi obligat să dovedească darul manual pe care el îl invocă drept cauză a posesiei sale (*Curtea de Casație, Req. 5 décembre 1893, în Les grands arrêts ..., p. 393*).

§8. Revendicarea bunurilor proprietate publică

455. Apărarea dreptului de proprietate publică este, dacă nu preferențială, în orice caz are o importanță deosebită, deoarece are menirea de a

proteja bunuri de interes general. Proprietatea publică, indiferent de titular, se caracterizează prin imprescriptibilitate, inalienabilitate și insesizabilitate. Așa fiind, aceste caractere sunt împrumutate și de acțiunea în revendicare. De aceea, apărarea dreptului de proprietate publică are un regim special. Ea are la bază următoarele principii:

a) *principiul imprescriptibilității sub aspect extinctiv.* Aceasta înseamnă că acțiunea în revendicare privind bunurile proprietate publică nu se prescrie, fără nici o excepție. Această regulă se deosebește de regula imprescriptibilității din dreptul comun, deoarece ea se referă chiar și la ipotezele prevăzute de art. 520 C. proc. civ. (adjudecarea imobilelor)[105] și art. 498 C. civ. (avulsiunea terenurilor);

b) *principiul imprescriptibilității sub aspect achizitiv* a acțiunii în revendicare a statului sau unităților administrativ-teritoriale cu privire la bunurile din domeniul public, indiferent dacă acestea sunt mobile sau imobile. Rezultă că într-o acțiune în revendicare a unui bun imobil proprietate publică, pârâtul nu va putea invoca uzucapiunea, iar atunci când se revendică un bun mobil corporal proprietate publică, nu va putea invoca în favoarea sa posesia de bună-credință (art. 1909 C. civ.)[106].

În acest sens, Legea nr. 213/1998, în art. 11 alin. (1), stabilește că bunurile din domeniul public nu pot fi dobândite de alte persoane prin uzucapiune sau prin efectul posesiei de bună-credință asupra bunurilor mobile.

456. În ce privește revendicarea drepturilor reale derivate din dreptul de proprietate publică (dreptul real de administrare, dreptul real de concesiune și dreptul real de folosință asupra bunurilor imobile), ele au aceleași caractere juridice, adică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile; aceasta, deoarece nu reprezintă altceva decât modalități de exercitare a dreptului de proprietate publică.

De aceea, revendicarea lor urmează regimul juridic al acțiunii în revendicarea dreptului de proprietate publică. Aceste drepturi se pot dobândi numai prin acte administrative sau contracte administrative. Există deosebire doar din punct de vedere procedural, după cum calitatea procesuală este cerută în funcție de revendicarea a însuși dreptului de proprietate publică sau numai revendicarea dreptului real derivat din acest drept[107].

Calitatea de reclamant în cadrul acțiunii în revendicare privind bunurile din domeniul public o va avea instituția care are în administrare bunul revendicat (art. 12 din Legea nr. 213/1998). În astfel de litigii, statul este reprezentat

---

[105] Pentru efectele adjudecării, precum și pentru eliberarea și distribuirea sumelor realizate prin executare silită, a se vedea I. Leș, *op. cit.*, p. 1198-1205.

[106] C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 210; L. Pop, *op. cit.*, p. 267.

[107] L. Pop, *op.* și *loc. cit.*

de Ministerul Finanțelor, iar unitățile administrativ-teritoriale de către consiliile județene sau locale care dau mandat președintelui județean sau primarului; acesta poate desemna un funcționar de stat sau un avocat care să îl reprezinte în instanță[108].

Statul sau unitățile administrativ-teritoriale vor trebui să facă dovada dreptului de proprietate *la fel ca și în dreptul comun*, el nebucurându-se de o prezumție de proprietate. În sfârșit, trebuie să observăm că în realitate este greu de imaginat ca bunuri imobile prin natura lor din domeniul public să fie deținute de un terț; acest lucru este însă posibil în cazul bunurilor proprietate publică imobile prin destinația legii, care pot fi și obiectul proprietății private (de exemplu, un tablou dintr-un muzeu național).

[108] V. Pătulea, C. Turianu, *op. cit.*, p. 135.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul VII

DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE

§1. Considerații generale

457. Din cele expuse rezultă că dreptul de proprietate poate fi *unitar*, când toate utilitățile bunului și toate puterile se află în mâinile proprietarului, sau *eterogen*, când acestea sunt dispersate între diverși titulari ai drepturilor dezmembrate.

Așa cum am arătat, dreptul de proprietate este prototipul drepturilor reale; este dreptul real cel mai deplin, pentru că el conferă proprietarului suma celor trei atribute: posesia, folosința și dispoziția. Dar există situații când unele dintre aceste atribute sunt desprinse din dreptul proprietarului pentru a se bucura de ele alte persoane. Prin această dezmembrare sunt constituite în favoarea altei persoane alte drepturi reale; acestea sunt dezmembrămintele dreptului de proprietate[1]. Această posibilitate este recunoscută de lege, deoarece art. 479 C. civ. spune: „Poate avea cineva asupra bunurilor, sau un drept de proprietate, sau un drept de folosință, sau numai servitute". Așa cum vom observa în continuare, întotdeauna în cadrul dezmembrămintelor dreptul de

---

[1] Terminologic, cuvântul *dezmembrământ* vrea să desemneze drepturile reale realizate din separarea atributelor dreptului de proprietate, separare care nu desființează însă dreptul de proprietate, ci doar îl restrânge. S-a susținut de unii autori, după sistemul german, că sintagma *drepturi reale limitate* (*beschränke dingliche Rechte*) este preferabilă termenului de dezmembrământ folosit în dreptul civil român. Totuși, ar trebui să rămânem la denumirea tradițională, deoarece este consacrată și evocă originea și formarea acestor drepturi reale.

În doctrină se distinge uneori între dezmembrământ și disociere a proprietății. *Dezmembrământul proprietății* constă în a desprinde drepturi reale și a ceda anumite atribute altora decât proprietarul, fără ca prin aceasta să se modifice unitatea proprietății înseși (de pildă, uzufructul, dreptul de uz și de abitație, servitutea). În schimb, *disocierea proprietății* (în materie imobiliară) constă în a descompune proprietatea unui imobil într-o pluralitate de proprietăți suprapuse, derogând de la principiul accesiunii conform căruia „proprietatea pământului cuprinde în sine proprietatea suprafeței și a subfeței lui" – art. 489 C. civ. (a se vedea J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 213). S-a mai arătat că această implozie a dreptului de proprietate poate să se producă printr-o *disociere fizică* între dreptul asupra subsolului și dreptul suprafeței sau printr-o *disociere juridică* prin desprinderea unui drept de folosință sau prin constituirea de servituți asupra unui fond în profitul altui fond (J.L. Bergel, *La propriété* ..., p. 52).

dispoziție (diminuat, este adevărat) va rămâne proprietarului; dacă el s-ar înstrăina, atunci s-ar înstrăina chiar proprietatea.

Categoria drepturilor reale nu este un vas închis, un domeniu steril și încremenit, cum a fost uneori descris. Este de observat diversitatea elementelor sale. Pe lângă proprietate survin situații multiple. Ele toate au în comun faptul că presupun o proprietate pe care se grefează și pe care o grevează (de pildă, nici un uzufructuar fără un nud proprietar). Orice drept real dezmembrat formează cu proprietatea pe care o dezmembrează un cuplu inseparabil[2].

458. Așadar, *dezmembrămintele proprietății* sunt drepturile reale rezultate prin desprinderea ori limitarea unor atribute din conținutul dreptului de proprietate asupra bunurilor. Ele sunt opozabile atât terților, cât și proprietarului[3].

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: *dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de servitute, dreptul de superficie*[4] (în dreptul francez, așa cum am mai arătat, există și închirierea emfiteotică și închirierea în vederea construirii)[5]. De regulă, aceste dezmembrăminte pot fi constituite numai pentru bunurile proprietate privată, nu și pentru cele din domeniul public (cu excepția servituților stabilite prin fapta omului, dacă sunt compatibile cu uzul sau interesul public). În acest sens, art. 136 alin.. (4) din Constituție statuează: „Bunurile proprietate publică sunt inalienabile. În condițiile legii, ele pot fi date în administrarea regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate sau închiriate; de asemenea, ele pot fi date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică". De altă parte, în raport cu proprietatea publică, vom adăuga drepturile reale de folosință și dreptul de concesiune a bunurilor proprietate privată a statului sau a unităților admi-

---

[2] Ch. Atias, *op. cit.*, p. 59.

[3] Pentru atributele dreptului de proprietate, a se vedea *supra*, nr. 152-154.

[4] Pentru un tablou comparativ (sintetic) al acestor drepturi, a se vedea I.R. Urs, *Drepturile reale. Prezentare teoretică, prezentare practico-aplicativă, doctrină, spețe, întrebări și exerciții, vocabular, teste grilă*, Ed. Universitară, București, 2006, p. 247.

[5] În dreptul civil german, drepturile reale limitate se împart în trei categorii: a) drepturile reale de folosință (*dingliche Nutzungsrechte*): dreptul de uzufruct, servitutea reală, servitutea personală limitată, dreptul de folosință funciară; b) garanțiile și drepturile de valorificare (*Sicherungs und Verwertungsrechte*): gajul, ipoteca, sarcina reală etc.; c) drepturile de dobândire (*dingliche Erwerbsrechte*), de exemplu, notarea în cartea funduară a unui drept, dreptul prioritar de cumpărare etc. (pentru amănunte, a se vedea C. Alunaru, *op. cit.*, p. 38-48; K. Müller, *Sachenrecht*, Academia Juris, Carl Heymanns Verlag KG, 1997, p. 2-3); s-a spus că drepturile reale limitate sunt părți din conținutul dreptului de proprietate (*Teilinhalte aus dem Eigentum*); că dacă drepturile reale limitate se sting, părțile care le alcătuiesc conținutul revin iarăși automat proprietății; de aceea, putem vorbi despre o *elasticitate* a dreptului de proprietate (a se vedea M. Wolf, *op. cit.*, p. 1998, p. 4).

nistrativ-teritoriale[6]. Este însă adevărat că ele au o fizionomie particulară, dar totuşi îşi merită numele de dezmembrăminte.

§2. Uzufructul

1. Definiţie

459. Uzufructul este acel drept real principal care conferă titularului său (numit *uzufructuar*) atributele de posesie şi folosinţă asupra bunului ce aparţine altei persoane (numit *nud proprietar*), cu obligaţia de a conserva substanţa[7]. Articolul 517 C. civ. spune că: „Uzufructul este dreptul de a se bucura cineva de lucrurile ce sunt proprietatea altuia întocmai ca însuşi proprietarul lor, însă cu îndatorirea de a le conserva substanţa"[8]. Uzufructul este reglementat de art. 517-564 C. civ. Se poate, deci, spune că uzufructul este un drept real de folosinţă şi posesie asupra lucrului altuia. Prin existenţa sa, proprietatea se ştirbeşte, se dezmembrează; din cele trei puteri pe care le înmănunchează, *usus* şi *fructus* trec la uzufructuar. Lipsită de *usus* şi *fructus*, proprietatea nu mai este decât o *nudă proprietate*[9]. „Uzufructul şi nuda proprietate sunt două drepturi reale paralele care merg unul pe lângă celălalt ignorându-se"[10]. Uzufructul trebuie deosebit de situaţia rezultată dintr-un contract de închiriere[11] (sau dintr-un contract de arendare ori unul de împrumut), deşi cel ce ia în chirie, la fel ca şi uzufructuarul, are un drept de a se bucura de bunul altuia. În adevăr, dacă dreptul pe care îl are închiriatorul este un drept de creanţă (iar cel care închiriază este obligat personal faţă de el să-l lase să folosească bunul), uzufructuarul fiind titularul unui drept real (deci în contact direct cu bunul), poate să-i

---

[6] În acest sens, C. Bîrsan, M. Gaiţă, M.M. Pivniceru, *op. cit.*, p. 153; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 274; L. Pop, *op. cit.*, p. 281.

[7] *Etimologie:* din latinescul *ususfructus, us*, adică din *usus* – folosinţă şi *fructus* – fructe.

[8] Această definiţie legală preluată prin filieră franceză din Institutele lui Iustinian este criticabilă, deoarece ea nu pune în evidenţă natura juridică a uzufructului şi nici caracterul său temporar, viager (G.N. Luţescu, *op. cit.*, p. 484). În dreptul civil mexican, art. 980 C. civ. defineşte uzufructul ca fiind „dreptul real şi temporar de a se bucura cineva de bunurile altuia", asimilându-se obligaţia de a nu altera substanţa lucrului (R.R. Villegas, *Compendio de derecho civil. Bienés, derechos reales y succesiones*, II, Editorial Porua, México, 2004, p. 120).

[9] După cum s-a spus, „proprietarul nu păstrează decât *abusus*, care este partea cea mai profundă a dreptului său, dar nu şi cea mai vizibilă şi nici cea mai vie. Totuşi, proprietatea sa compusă numai din *abusus* conţine în ea certitudinea de a reînvia într-o zi într-o *proprietate deplină*" (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 164).

[10] *Ibidem.*

[11] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 263.

reținã el însuși folosința[12]. Nudul proprietar nu are față de el obligații personale (obligații pozitive), ci doar o obligație negativă de a respecta acest drept real. Uzufructul este un drept real de folosință și pentru că însuși textul art. 517 C. civ. aseamănă folosința uzufructuarului cu cea a proprietarului („întocmai ca însuși proprietarul"), deși el, evident, nu are aceleași puteri, deoarece trebuie să conserve substanța lucrului.

2. Scurt istoric

460. La Roma, uzufructul însemna „dreptul de a se folosi și de a se bucura de lucrul altuia și a-i culege fructele fără a-i consuma substanța" (Institutele, 2, 4); adică *jus alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia*. El este întotdeauna temporar sau cel mult viager, „pentru ca proprietățile să nu fie inutile" (Digeste, 7, 1, 56)[13]. După definiție, uzufructul nu se poate aplica decât lucrurilor corporale și acelora care nu se consumă la prima întrebuințare. Dar mai târziu această restricție a fost părăsită, așa încât uzufructul putea fi constituit și asupra bunurilor incorporale, precum sunt creanțele (*usufructus nominis*); în acest caz, uzufructuarul culegea fructele civile, adică dobânzile. Apoi, uzufructul s-a putut constitui și asupra bunurilor consumptibile (cvasi-uzufructul); acesta a fost admis spre a se respecta dispozițiunile testamentare prin care se lega uzufructul unei creanțe bănești. În cazul lui *usufructus nominis*, uzufructuarul beneficia de dobânzi când creanța devenea exigibilă; după ce a încasat-o, el dobândea un cvasi-uzufruct asupra capitalului[14].

Pentru unii autori, uzufructul în dreptul roman era născut din posesie și considerat mai mult ca un raport de fapt cu un anumit bun decât ca un veritabil dezmembrământ al dreptului de proprietate. Altfel spus, era vorba pur și simplu de a folosi un bun aparținând altuia și de a-i culege fructele. Așa fiind, ca toate drepturile asupra lucrului altuia, uzufructul făcea parte din categoria generală a servituților care excludea orice raport de obligație personală între proprietari sau între un proprietar și un uzufructuar[15]. Ca drept real care profită unei persoane, uzufructul intra în categoria servituților personale.

---

[12] În același sens, D.V. Mănescu, *Uzufructul, dezmembrământ al dreptului de proprietate*, în Dreptul nr. 11/2001, p. 51.

[13] J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 259.

[14] I.C. Cătuneanu, *Curs elementar de drept roman*, Ed. Cartea Românească SA, Cluj, 1922, p. 216.

[15] Reamintim că în dreptul roman servituțile personale erau alcătuite din *usufructus*, *usus*, *habitatio* și *operae*; acesta din urmă consta în dreptul la serviciile sclavilor sau ale animalelor, lăsate beneficiarului prin testament (I.C. Cătuneanu, *op. cit.*, p. 218). Această calificare a fost prezentă și la unii autori antebelici, care spuneau că uzufructul este o servitute personală (M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 159). S-a combătut această opinie, spunându-se că astăzi cuvântul *servitute personală* nu este nici potrivit și nici util; de aceea,

Deoarece Codul civil francez nu agrea în nici un fel servituțile în raporturile dintre persoane (art. 620 C. civ. român), a făcut din uzufruct un veritabil drept real. În teoria clasică s-a statuat că uzufructul este un drept care, combinat cu *proprietas*, formează ansamblul proprietății, *plenum dominium*. De altfel, anterior adoptării Codului, dreptul cutumiar a dat o anumită suplețe uzufructului (numit și „proprietate în timp"), sancționând uzufructuarul pentru abuz de folosință și instituind obligația că el trebuie să folosească bunul conform destinației proprietarului[16].

3. Caracterele juridice ale uzufructului

461. *Este un drept asupra bunului sau bunurilor aflate în proprietatea altuia* (*jus in re alliena*). În adevăr, uzufructul are ca obiect un bun material, mobiliar sau imobiliar care aparține unui terț, care este proprietar. Aceasta este ipoteza tradițională care așează uzufructul printre drepturile reale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate. Din cele trei prerogative ale proprietății (*usus*, *fructus* și *abusus*), uzufructuarul le posedă pe primele două; aceasta înseamnă că el *poate folosi* bunul cu condiția de a nu-l modifica și de a-i conserva substanța și, totodată, *poate culege fructele*, adică produsele juridice care nu epuizează substanța lucrului. Nu este vorba despre *o indiviziune* între uzufructuar și proprietar, deoarece fiecare din cele două părți au drepturi diferite și independente[17]; deci o acțiune de partaj nu poate avea loc niciodată[18]. Nu

---

el (inclusiv uzul și abitația) sunt drepturi reale și a le denumi servituți personale înseamnă a produce confuzie (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 191).

[16] Amintim doar că în dreptul musulman, care nu cunoaște distincția dintre dreptul real și dreptul personal, proprietatea *Milk* are două forme: *Milk*-ul imperfect și *Milk*-ul de servituți (*Irtifaq*); în prima categorie, numită și „proprietate de folosință", este inclus uzufructul (pentru detalii, L.M. François, P, Blanc, *Introduction à l'étude du droit musulman*, Dalloz, Paris, 2001, p. 210).

[17] Codul civil nu a înțeles să reglementeze uzufructul decât prin drepturi concurente coexistente paralel, și nu împreună în interesul lucrului. Dacă ar fi organizat o comunitate de interese și o colaborare între nudul proprietar și uzufructuar, atunci ar fi legat uzufructul de indiviziune, de care însă el rămâne profund distinct (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 274). S-a mai reținut că în uzufruct întâlnim două tipuri de raporturi: pe de o parte, raporturi juridice între uzufructuar, titular al dreptului real, și subiectul pasiv nedeterminat – toată lumea –, care este ținut de obligația de a nu face nimic de natură a stânjeni exercițiul dreptului real de uzufruct, de altă parte, raporturi juridice între uzufructuar și proprietarul lucrului (nudul proprietar), ca subiect pasiv determinat (R.R. Villegas, *Compendio de derecho civil ...*, p. 120).

[18] Potrivit Codului civil austriac, proprietatea se împarte în *desăvârșită* și *de folosință*. Astfel, art. 357 stabilește: „Când dreptul asupra substanței unui bun este unit asupra uneia și aceleiași persoane cu dreptul asupra foloaselor, atunci dreptul de proprietate e desăvârșit și neîmpărțit. Dacă unuia i se cuvine numai un drept asupra substanței bunului și altuia, pe lângă un drept asupra substanței, i se cuvine și dreptul exclusiv asupra foloaselor bunului,

există o comunitate de drepturi, ci o juxtapunere de drepturi cu un conținut diferit.

Fiind un drept real, atunci când este constituit asupra bunurilor corporale, uzufructul are cele două atribute esențiale ale drepturilor reale: dreptul de urmărire și dreptul de preferință. Așa fiind, dacă creditorii nudului proprietar urmăresc bunul dat în uzufruct, dreptul de preferință al uzufructuarului îi va sili să reducă executarea numai la nuda proprietate; tot așa, dreptul său de urmărire îi dă putința uzufructuarului să facă opozabil uzufructul său față de toată lumea[19].

462. *Este un drept esențialmente temporar*[20]. Această trăsătură trebuie înțeleasă în sensul că, dacă titularul său este o persoană fizică, uzufructul *poate fi cel mult viager* (art. 557 C. civ.), iar dacă este vorba de o persoană juridică, uzufructul nu poate dura mai mult de 30 de ani (art. 559 C. civ.); desigur, el poate fi constituit și pe o perioadă mai mică decât aceea a vieții uzufructuarului[21]. Rațiunea pentru care uzufructul este cel mult viager constă în aceea că, fiind destinat unei persoane pentru satisfacerea nevoilor sale, va trebui să înceteze cel mai târziu odată cu ea, adică la moartea sa. Această regulă nu se poate aplica persoanei juridice, deoarece existența sa putând fi foarte îndelungată (la limita proprietății), durata sa a trebuit să fie limitată.

Textul art. 560 C. civ. instituie și o altă modalitate de stabilire a duratei uzufructului[22]. În antiteză cu proprietatea și servitutile care sunt, în esență, perpetue, uzufructul se stinge în mod obligatoriu la moartea uzufructuarului; aceasta este durata sa maximă[23]. Emolumentul său se poate vinde și dona dar el încetează obligatoriu la moartea uzufructuarului vânzător sau donator și în

---

atunci dreptul de proprietate e împărțit și pentru amândoi nedesăvârșit. Primul se numește proprietar nud, al doilea proprietar de folosință".

[19] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 485.

[20] Proudhon spunea: „dacă uzufructul ar putea fi perpetuu în durata sa, dreptul de proprietate nu ar mai fi nimic" (în G. Cornu, *op. cit.*, p. 429).

[21] Caracterul temporar al uzufructului nu rezultă din definiția dată uzufructului de art. 517 C. civ., deși acesta este un element esențial care-l diferențiază de proprietate.

[22] Potrivit textului menționat: „Uzufructul constituit până ce o altă persoană va ajunge la o vârstă hotărâtă ține până la acea epocă, chiar de ar muri zisa persoană înaintea vârstei hotărâte": aceasta înseamnă că uzufructul nu se stinge prin moartea terței persoane survenită înaintea vârstei hotărâte. Dar dacă uzufructuarul încetează din viață înainte de ajungerea terței persoane la vârsta hotărâtă prin actul de constituire, uzufructul se va stinge (D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 550).

[23] Potrivit art. 1123 C. civ. al provinciei Quebec, durata uzufructului nu poate depăși 100 de ani, chiar dacă actul care îl acordă prevede o durată mai lungă sau constituie un uzufruct succesiv. Uzufructul acordat fără termen este viager sau dacă uzufructuarul este o persoană juridică, este de 30 de ani (*Code civil du Quebec*, Badouin-Renaud, 2003-2004, p. 288).

nici un caz el nu se poate transmite moștenitorilor uzufructuarului. Aceasta, pentru că legiuitorul a gândit că nu e bine să se prelungească la infinit o disociere anormală și anti-economică între puterea de a dispune și cea de folosință. Durata sa se situează între un mod de constituire (care îl separă de proprietate) și o cauză de stingere (care îl reunește cu proprietatea)[24].

463. *Pe durata sa, uzufructul acordă proprietarului bunului puteri reduse.* Aceasta, deoarece folosința și fructele aparțin uzufructuarului, proprietarul are doar un titlu nud, lipsit de eficacitate veritabilă, ceea ce a făcut ca el să se numească *nud proprietar*. Desigur, el poate înstrăina nuda proprietate (prin vânzare, donație etc.), dar valoarea economică a nudei proprietăți este de obicei redusă și variabilă[25]; aceasta, pentru că în fapt numai la moartea uzufructuarului nudul proprietar dobândește plenitudinea prerogativelor unui proprietar, devenind astfel proprietar deplin. Așadar, cu cât moartea uzufructuarului pare mai probabilă, cu atât este mai mare valoarea nudei proprietăți. De pildă, dacă uzufructuarul este în vârstă și cu o sănătate precară, valoarea nudei proprietăți este mai mare decât dacă el ar fi tânăr și sănătos[26]. Această incertitudine (privind moartea uzufructuarului) îi imprimă uzufructului un *caracter aleatoriu*.

464. *Uzufructul se poate constitui nu numai asupra unui lucru, ci și asupra unui drept.* În acest sens, art. 520 C. civ. stabilește că uzufructul poate privi atât bunurile mobile, cât și cele imobile, corporale sau necorporale. Bunăoară, un lucru incorporal, cum este dreptul, poate face obiectul uzufructului. De exemplu, dreptul de proprietate literară, artistică, industrială etc.

Uzufructul poate avea ca obiect creanțe, în special creanțe de sume de bani producătoare de dobânzi; în acest caz, uzufructuarul are dreptul la beneficiile oferite de fructele civile, și nu la capital; desigur, uzufructul asupra creanțelor ordinare sau asupra rentelor viagere va avea caracter viager ca orice uzufruct.

---

[24] Altfel spus, „este de natura uzufructului de a se constitui intermediar între două perioade de plină proprietate"(Ch. Atias, *op. cit.*, p. 129).

[25] Cu drept cuvânt s-a spus că dreptul de a dispune al nudului proprietar nu este complet, deoarece în practică proprietarul nu poate înstrăina decât cu greu un lucru supus la uzufruct, pentru că orice achizitor va trebui să respecte uzufructul stabilit (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 193).

[26] Codul general al impozitelor (francez) evaluează uzufructul în mod forfetar, în funcție de vârsta uzufructuarului, astfel: dacă uzufructuarul are mai puțin de 20 de ani, valoarea uzufructului este de 7/10, iar valoarea nudei proprietăți de 3/10; mai puțin de 30 de ani, valoarea uzufructului de 6/10, iar valoarea nudei proprietăți de 4/10 ..., mai puțin de 70 de ani, valoarea uzufructului este de 2/10, iar valoarea nudei proprietăți de 8/10; peste 70 de ani, de 1/10, respectiv 9/10. Aceste valori sunt indicative în dreptul privat, iar judecătorul nu este legat de ele (P. Courbé, *op. cit.*, p. 46).

Aici trebuie observat că, deși uzufructul este prezentat în general ca un drept real, totuși, în anumite cazuri – de pildă, în cel analizat –, el trebuie caracterizat ca un drept personal. Într-adevăr dacă poate să aibă ca obiect fie o creanță, fie o rentă (care sunt drepturi personale), atunci în aceste cazuri particulare caracterizarea corectă ar fi aceea de drept personal[27]. Cu toate acestea, atunci când creanța este constatată printr-un titlu la purtător, el va fi un drept real.

465. *Este, în principiu, un drept incesibil*, ceea ce înseamnă că el nu poate fi transmis prin acte și fapte juridice între vii ori pentru cauză de moarte. Cu toate acestea, uzufructuarul are totuși posibilitatea de a ceda altei persoane beneficiul sau emolumentul uzufructului[28] (adică ansamblul de avantaje și prerogative pe care uzufructuarul le dobândește în temeiul dreptului de uzufruct). În acest sens, art. 534 C. civ. stabilește: „Uzufructuarul se poate bucura el însuși, sau închiria altuia, sau ceda exercițiul dreptului său"; deci uzufructuarul are dreptul să închirieze bunul supus uzufructului, dar nu să cedeze însuși dreptul de uzufruct[29]. Chiar incesibil fiind, uzufructul asupra imobilelor poate fi ipotecat. Această opinie pare să fie majoritară în doctrina noastră actuală. Se consideră de unii autori că din caracterul incesibil al uzufructului rezultă caracterul său *intuitu personae*[30]. În opinia noastră, într-o viitoare legislație, dreptul de uzufruct ar trebui să fie cesibil.

4. Inconvenientele uzufructului

466. În raport de cele arătate, rezultă că uzufructul prezintă multiple avantaje; el constituie modalitatea cea mai bună de a pune la dispoziția cuiva *folosința completă* a unui bun, fără însă ca proprietarul să-și piardă proprietatea; apoi, mai repede sau mai târziu, proprietarul sau moștenitorii săi își vor recăpăta folosința deplină asupra bunului (cel mai târziu la moartea uzufructuarului).

---

[27] Totuși, în mod izolat, s-a susținut că uzufructul trebuie considerat drept real și în acest caz, deoarece uzufructuarul nu are nevoie de un intermediar pentru a se folosi de creanță; ceea ce este dezmembrat și repartizat între nudul proprietar și uzufructuar nu este creanța însăși, ci atributele ei, uzufructuarul primind unele, iar nudul proprietar conservând altele (Beudant, Lerebourges-Pigeonniere et Voirin, t. 4 p. 462, *apud* G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 485).

[28] *Etimologie:* latinescul *emolumentum*, sumă plătită pentru a măcina grăunțele.

[29] În doctrină s-a subliniat că nu trebuie să se confunde cedarea beneficiului uzufructului, care este posibilă, cu cedarea dreptului însuși de uzufruct, „această din urmă operațiune nefiind posibilă" (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 266).

[30] V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 427.

Există însă de multe ori un antagonism între uzufructuar și nudul proprietar. În adevăr, după cum s-a remarcat, uzufructuarul nu se gândește decât la prezent, cu scopul de a extrage imediat randamentul maxim din bun, fără teama de a-l epuiza. De partea cealaltă, nudul proprietar se dezinteresează de bun, deoarece nu lui îi profită emolumentul[31]. Așadar, absența unei armonii de interese între uzufructuar și nudul proprietar îi conduce pe fiecare să exercite în mod egoist prerogativele cu care au fost învestiți; or, o bună exploatare ar presupune o colaborare între ei. Așa fiind, chestiunea reparațiilor mari ridică probleme; uzufructuarul nu-l poate obliga pe nudul proprietar să facă reparațiile mari. Dar nu întotdeauna este așa, deoarece adesea între nudul proprietar și uzufructuar există relații de familie (părinți, copii sau nepoți). În acest caz, există un echilibru între cei doi titulari ai dreptului asupra bunului. Apoi, dacă uzufructuarul este tânăr, sarcinile reparațiilor mari incumbându-i nudului proprietar, ele ar putea deveni insuportabile pentru el. Aceste motive i-au făcut pe unii autori să spună că uzufructul este adesea anti-economic. Rațiunea de a fi a uzufructului este *de ordin alimentar*. În adevăr, el permite unor persoane, în sânul unei familii, să-și asigure subzistența, fără a căuta să-și sporească averea; este cazul în care unele persoane înstrăinează nuda proprietate sau o parte a bunurilor, păstrând uzufructul până la moartea lor (de aceea, poate, s-a spus că uzufructul este o *instituție a vârstnicilor*). Apoi, adesea, vocația uzufructului este *succesorală*. Astfel, în succesiunea testamentară, în cazul legatelor de uzufruct în profitul unei persoane, pentru ca subzistența sa să fie asigurată până la moarte, proprietatea revenind celorlalți moștenitori[32].

În sfârșit, uzufructul poate fi practicat pentru a eluda legea; dacă operațiunea este frauduloasă, instanța o poate desființa. De asemenea, dacă uzufructul este viager, estimarea valorii sale este dificilă; ea depinde de durata unei vieți omenești, de sănătatea și riscurile profesionale ale uzufructuarului. De la legislație la legislație, calitatea de uzufructuar poate avea avantaje fiscale.

---

[31] Faptul că drepturile unuia sunt izolate de ale celuilalt i-a făcut pe unii autori să vorbească de „o separare foarte regretabilă" (Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 244). Totuși, autorii adaugă – invocând închirierile rurale sau comerciale și regimul indiviziunii – că de-a lungul a 50 de ani s-a diminuat puțin câte puțin izolarea celor două drepturi: cel al uzufructuarului și cel al nudului proprietar.

[32] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 276. Autorul învederează că rolul tradițional al uzufructului este părăsit atunci când un uzufruct este constituit în favoarea unei persoane morale pentru a-i permite să funcționeze la început.

5. Uzufructul şi proprietatea

467. Neîndoios, uzufructul este un drept real[33]; dar el este un dezmembrământ al proprietăţii şi deci alăturat proprietăţii. Dacă uzufructuarul este ţinut la mai multe obligaţii faţă de nudul proprietar, în schimb, acesta nu este ţinut faţă de uzufructuar prin vreo obligaţie pozitivă de a face de care uzufructuarul să beneficieze efectiv. Explicaţia absenţei obligaţiei nudului proprietar faţă de uzufructuar rezidă în aceea că *dreptul de folosinţă al uzufructuarului este un drept real*[34]; de aici consecinţa că nu este nevoie să fie protejat uzufructuarul punând sarcini pe seama nudului proprietar; dreptul real al uzufructuarului îi permite acestuia să recupereze lucrul fără intervenţia nudului proprietar. Altfel spus, dreptul real al uzufructuarului este protejat împotriva oricui nu-l respectă printr-o acţiune în justiţie, care se numeşte acţiune confesorie[35]. Această acţiune îi permite uzufructuarului să recupereze bunul din mâinile oricui, deoarece el îşi exercită dreptul său real. Dreptul de uzufruct este opozabil şi nudului proprietar, iar, în consecinţă, uzufructuarul se poate prevala de acest drept şi împotriva nudului proprietar.

Dincolo de faptul că uzufructul este temporar, spre deosebire de proprietate, care este perpetuă, structura sa este diferită de cea a proprietăţii. În adevăr, pe de o parte, există inevitabil o relaţie de drept între uzufructuar şi nudul proprietar în virtutea căreia uzufructuarul nu-şi poate exercita prerogativele asupra lucrului decât într-o anumită măsură şi aceasta în interesul nudului proprietar[36]. Trebuie amintit că drepturile uzufructuarului asupra lucrului nu au caracterul absolut şi plenitudinea celor ale dreptului de proprietate. De altă parte, prin lipsa prerogativelor esenţiale ale nudului proprietar, dreptul acestuia se schimbă, din proprietate devenind nudă proprietate. Mult mai mult decât o simplă opozabilitate a uzufructului faţă de proprietar, uzufructul creează în sarcina nudului proprietar o obligaţie de a nu face nimic (asupra lucrului sau

---

[33] Dreptul musulman, aşa cum am arătat, se referă la uzufruct atunci când vorbeşte de *Milk-ul imperfect* (proprietate de folosinţă). Pentru a lămuri problema naturii juridice a uzufructului, jurisconsulţii musulmani au recurs la o ficţiune: actul juridic care conferă unei persoane folosinţa unui lucru aparţinând altuia nu acordă acestei persoane nici o putere împotriva proprietarului; lucrul va fi considerat ca obiectul unei proprietăţi. Această proprietate redusă la folosinţă nu este decât o formă diminuată a situaţiei juridice numită *Milk*. Dar ea nu este mai puţin un *Milk* care îl va face susceptibil de anumite acte de dispoziţie cu excluderea înstrăinării. Vor fi, deci, puse faţă în faţă două proprietăţi: nudul proprietar (*Malik Al Ragaba*) nu va mai putea dispune de lucru fără autorizarea proprietarului folosinţei (a se vedea, pentru detalii, M. Milliot, Fr.P. Blanc, *op. cit.*, p. 251).

[34] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 259.

[35] L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 236; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 254.

[36] Această relaţie creează prerogative în beneficiul nudului proprietar, care apare deci ca un creditor al uzufructuarului (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 259).

asupra dreptului său) care ar putea împiedica libera exercitare a prerogativelor uzufructuarului[37].

6. Uzufructul şi închirierea

468. În plan juridic, uzufructuarul şi locatarul au trăsături comune. În adevăr, ambii au folosinţa unui bun care are drept proprietar o altă persoană. Apoi, în privinţa proprietăţii, ei sunt şi unul şi celălalt detentori precari care posedă în considerarea proprietarului (*corpore alieno*). Dar. chiar dacă între ei există o asemănare în fapt, există o diferenţă fundamentală în ce priveşte natura drepturilor lor.

După cum am arătat, şi este de necontestat, dreptul de uzufruct este un drept real, un dezmembrământ al proprietăţii. Acest caracter îl distinge de toate drepturile personale care şi ele pot procura folosinţa unui bun corporal. Or, dreptul de folosinţă al locatarului este un drept de creanţă, o obligaţie potrivit căreia proprietarul este obligat să asigure locatarului folosinţa lucrului; deci locatarul este un simplu detentor care are împotriva proprietarului o creanţă[38]. De aici vom sesiza unele consecinţe.

1) Astfel, la locaţiune proprietarul este obligat să predea locatarului bunul în stare bună şi să menţină bunul de o aşa manieră încât locatarul să-l poată folosi, proprietarul fiind obligat să facă reparaţiile necesare în cursul locaţiunii, ceea ce în cazul uzufructului nu este cazul; locatarul are un drept de creanţă împotriva locatorului pentru a-l constrânge să-şi execute obligaţia. În adevăr, dacă în cazul locaţiunii proprietarul este ţinut de o obligaţie pozitivă de a face, în cazul uzufructului, nudul proprietar este ţinut de o obligaţie pasivă. Obligaţia negativă a nudului proprietar de a-l lăsa pe uzufructuar să folosească se opune obligaţiei pozitive de a procura folosinţa bunului de către locator.

2) În al doilea rând, uzufructul fiind un drept real, poate fi, după caz, mobiliar sau imobiliar, după cum bunurile grevate de el sunt mobile sau imobile. Or, în cazul locaţiunii, aceasta fiind un drept de creanţă, este întotdeauna un drept mobiliar. 3) În al treilea rând, uzufructuarul fiind ţinut de obligaţii reale (*propter rem*), se poate sustrage acestora abandonând lucrul, în vreme ce locatarul fiind ţinut de un raport obligaţional, nu se poate sustrage acestuia prin abandonarea lucrului. Altfel spus, obligaţiile uzufrucutarului sunt obligaţii reale, în timp ce ale locatarului sunt obligaţii personale. Nudul proprietar, la fel ca şi uzufructuarul, nu-şi poate ceda dreptul său decât cu condiţia ca dobân-

[37] Cum s-a observat, „deoarece uzufructul diminuează proprietatea asupra unui lucru şi o transformă în nudă proprietate, el paralizează proprietatea, el o distruge provizoriu" (*ibidem*). Autorul este de părere că există întotdeauna cel puţin o obligaţie pasivă într-un dezmembrământ al proprietăţii, iar nudul proprietar este ţinut de o obligaţie reală, legată de calitatea sa de proprietar al dreptului dezmembrat.

[38] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 192.

ditorul să suporte și obligațiile. În al patrulea rând, în cadrul locațiunii, drepturile și obligațiile care derivă din ea se transmit moștenitorilor părților, în timp ce în cazul uzufructului moartea uzufructuarului stinge acest drept[39].

Dar o mare diferență care există între cele două instituții rămâne obligația locatarului de a plăti periodic o chirie, obligație care nu apasă asupra uzufructuarului, afară de cazul când uzufructul este oneros și este stipulată o rentă periodică, caz în care însă nu se vorbește de chirie, ci de preț.

7. Natura juridică a uzufructului

469. Teoria clasică vede în uzufruct un dezmembrământ al dreptului de proprietate; atributele proprietății sunt repartizate între uzufructuar, care are *usus* și *fructus*, și nudul proprietar, care are *abusus*[40]. Acesta din urmă nu are decât dreptul de a dispune de nuda proprietate, nu însă și dreptul de a distruge bunul; dreptul său există chiar dacă bunul este inalienabil.

470. Acestei teorii i s-au adus obiecții, susținându-se fie o concepție clasică reînnoită, mai fidelă dreptului roman, fie o concepție mai personalistă a drepturilor reale. Astfel, mai întâi s-a reproșat că se confundă proprietatea romană, *dominium*, care este o prerogativă, un act de putere și de suveranitate, cu uzufructul, „care este un complex de drepturi și de obligații, un statut"[41]. Se susține că dobândirea fructelor de către uzufructuar este foarte originală, deoarece nu se bazează pe accesiune, ci mai degrabă pe posesie; această posesie s-ar manifesta prin perceperea fructelor. Uzufructul s-ar întemeia pe puteri de fapt și nu ar aduce atingere proprietății; nudul proprietar este un proprietar, așa cum de fapt îl califică și Codul civil în numeroase articole. Așa fiind, numai dreptul de uzufruct ar fi un drept real și ar consta în obligația nudului proprietar de a suporta folosința uzufructuarului. Dar, după cum s-a remarcat, dacă putem accepta natura reală a uzufructului atunci când acesta poartă asupra bunurilor corporale, această teză devine discutabilă în cazul în

[39] O altă distincție (nu întotdeauna netă): locațiunile în majoritatea lor sunt cu titlu oneros, pe când uzufructul este de obicei gratuit (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 192-193). Pentru o comparație între uzufruct și locațiune, a se vedea și A. Weill, *op. cit.*, nr. 554, p. 477-478.

[40] Pe această linie, cu drept cuvânt se vorbește de o *dedublare a prerogativelor proprietății*: uzufructul fiind un drept real asupra lucrului altuia, am fi în prezența a două drepturi reale diferite care poartă asupra aceluiași lucru; pe de o parte, dreptul de proprietate care devine un drept de nudă proprietate, de altă parte, dreptul de uzufruct". Această dedublare a proprietății vechi (deplină și întreagă) în uzufruct și nudă proprietate este marca cea mai originală a uzufructului (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 273).

[41] Fr. Zenati, Th. Revet, *Les biens*, P.U.F., Paris, 1997, nr. 244.

care uzufructul poartă asupra bunurilor incorporale, cum ar fi, de exemplu, creanţele[42].

471. Uzufructul drepturilor ar presupune că există un dezmembrământ al tuturor drepturilor; creditorul este titularul exclusiv al dreptului său, în timp ce uzufructuarul va avea exerciţiul acestui drept şi va profita de fructele sale. Această teză aduce însă atingere teoriei clasice a bunurilor: uzufructul unei creanţe nu ar mai fi un drept real, deoarece ar avea ca izvor natura personală a dreptului din care el este o fracţiune. Altfel spus, uzufructul drepturilor ar fi ireconciliabil cu ideea de dezmembrământ al proprietăţii ca drept divizibil. Dimpotrivă, s-a spus că, dacă am privi uzufructul ca un drept real asupra lucrului altuia, adică o putere a unui subiect asupra unui obiect, şi nu asupra unei fracţiuni a obiectului, o asemenea viziune ar fi în armonie cu concepţia mai largă a proprietăţii care are ca obiect atât bunurile corporale, cât şi drepturile[43]. Acestei analize neoclasice i s-a reproşat că are o concepţie prea reală asupra uzufructului.

472. J. Carbonnier sugerează ideea de a se vedea în uzufruct nu un dezmembrământ, ci o limitare a proprietăţii în atributele şi durata sa; adică o proprietate temporară limitată la fructe, asemănător uzufructului cutumiar. Această viziune ar face mai puţin dificilă stabilirea raporturilor între nudul proprietar şi uzufructuar şi mai puţin rigidă exploatarea uzufructului; ea tinde să-i facă pe nudul proprietar şi pe uzufructuar egali[44].

473. Uzufructul nu reprezintă o enigmă pentru juriştii cu spirit logic (mai puţin pentru cei care sunt prizonierii clasificărilor imperfecte), ne spune B. Starck. Uzufructul este prezentat în general ca un drept real. Dar, se întreabă acelaşi autor, cum să înţelegem un drept real al cărui obiect poate fi o creanţă sau o rentă, ele însele drepturi personale? Uzufructul ar fi, deci, o modalitate a dezmembrământului aplicabilă, după caz, drepturilor reale sau drepturilor personale ori proprietăţilor incorporale[45].

474. Într-o concepţie intermediară, se recunoaşte că uzufructul aduce întotdeauna o alterare a exerciţiului unui drept patrimonial care înainte exista în întregime asupra unui bun. Această alterare, prin esenţă temporară, provoacă un exerciţiu concurent de drepturi între uzufructuar, pe de o parte, şi

[42] J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 260.

[43] S. Ginossar, *Droit réel, propriété et créance. Elaboration d'un system rationnel des droits patrimoniaux*, L.G.D.J., Paris, 1960, nr. 12: Fr. Zenati, Th. Revet, *op.* şi *loc. cit.*

[44] Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 244.

[45] B. Starck, H. Roland, L. Boyer, *op. cit.*, p. 456.

proprietar sau creditor, de altă parte. Acest exercițiu concurent de drepturi permite astfel „să se înțeleagă uzufructul ca o căutare a unui echilibru între o independență a drepturilor reale prea absolută și o dependență care provine din raporturi personale prea strânse"[46].

8. Obiectul dreptului de uzufruct

475. Potrivit Codului civil, „Uzufructul se poate stabili pe tot felul de bunuri, mobile și imobile" (art. 520 C. civ.), corporale sau incorporale, fungibile sau nefungibile. Rezultă că poate fi obiect al uzufructului orice bun corporal sau incorporal. Aceasta înseamnă – așa cum s-a observat – că sfera de aplicație a uzufructului este mai întinsă decât aceea a proprietății în sensul tehnic al cuvântului, deoarece cuprinde nu numai bunurile corporale, ci și creanțele și drepturile[47]. S-a sesizat o contradicție între dreptul de uzufruct ca dezmembrământ al dreptului de proprietate și extensiunea sa dincolo de sfera dreptului de proprietate. În alte cuvinte, câtă vreme sfera bunurilor asupra cărora se poate constitui uzufructul este mai întinsă decât sfera bunurilor care constituie obiectul proprietății private, ar exista un drept de uzufruct căruia nu-i corespunde un drept de nudă proprietate[48]. În realitate, această contradicție nu există, deoarece ea nu ține seama, respectiv nu include și bunurile incorporale[49]. De regulă, el se constituie numai asupra bunurilor neconsumptibile, deoarece uzufructuarul are obligația de a conserva substanța bunului[50].

476. *Cvasi-uzufructul.* Prin excepție, uzufructul poate purta – în conformitate cu art. 526 C. civ. – și asupra unor bunuri consumptibile. În acest sens, textul citat statuează: „Dacă uzufructul cuprinde lucruri cu care nu se poate cineva servi fără a le consuma, precum bani, grâne, băuturi, uzufructuarul are dreptul de a dispune de ele, însă cu îndatorirea de a le înapoia în aceeași cantitate, calitate și valoare sau prețul, la sfârșitul uzufructului". În această situație, uzufructuarul dobândește, pe lângă cele două atribute specifice, și dreptul de proprietate, putând astfel dispune de bunul respectiv, dar cu obligația ca la stingerea uzufructului să restituie bunuri de același gen, aceeași cantitate, calitate și valoare sau prețul[51]; acest uzufruct se numește *cvasiuzufruct*

---

[46] J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 260.

[47] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 488.

[48] V. Stoica, *op. cit.*, p. 479.

[49] *Ibidem.*

[50] Pentru noțiunile de *bunuri consumptibile* și *bunuri neconsumptibile*, a se vedea *supra*, nr. 73-75.

[51] În dreptul francez, o hotărâre veche a Curții de Casație a admis ca nudul proprietar și uzufructuarul să considere ca fiind consumptibile bunuri care nu sunt astfel după natura lor, ceea ce constituie, în realitate, o putere de dispoziție acordată uzufructuarului, dar cu

(aproape un uzufruct)[52]. Desigur, în mod obișnuit, consecințele scăderii puterii de cumpărare a monedei ar fi suportate de nudul proprietar; este însă firesc ca lucrurile consumate de uzufructuar să fie evaluate în ziua restituirii lor.

Așadar, contrar regulii, în cvasiuzufruct, uzufructuarul devine proprietar al lucrurilor consumptibile și, deci, va putea dispune de ele. Altminteri, pentru că uzufructuarul nu poate dispune de lucru, ar trebui să admitem că uzufructul nu ar putea fi constituit niciodată asupra lucrurilor consumptibile[53].

Dar între uzufructul obișnuit și cvasiuzufruct exisă o situație intermediară în care epuizarea sau degradarea lucrului are loc în mod lent; art. 528 C. civ. vorbește despre „lucruri care, fără a se consuma îndată, se strică după o vreme prin întrebuințarea lor, precum rufele, mobilele casei (...)". În această situație, uzufructuarul nu este obligat a le înapoia la sfârșitul uzufructului decât în starea în care se vor afla, „însă nestricate de dol sau culpă".

---

sarcina de a restitui bunuri asemănătoare (Req. 30 mars 1926); soluția, după opinia noastră, este discutabilă.

[52] Uzufructul constituit asupra unui *fond de comerț* poartă asupra unei mase de bunuri corporale și incorporale (materii prime, mărfuri, clientelă, brevete de fabricație etc.). Aceasta înseamnă că o parte din acestea, cum ar fi materiile prime și mărfurile, sunt destinate a fi consumate la prima întrebuințare; celelalte nu se consumă și se vor restitui la expirarea uzufructului. Deci, uzufructuarul va avea un drept de folosință asupra tuturor bunurilor, dar și un drept de proprietate asupra bunurilor consumptibile. Este de la sine înțeles că uzufructuarul va trebui să continue exploatarea fondului de comerț. În raport cu cele înfățișate, s-a pus întrebarea: în acest caz este vorba de un uzufruct sau de un cvasi-uzufruct? Trebuie să prevaleze elementele neconsumptibile sau cele care se consumă la prima întrebuințare? (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 494). Cel ce continuă exploatarea fondului este un uzufructuar, și nu un cvasiuzufructuar, deși o jurisprudență veche îl considera astfel. Aceasta, pentru că uzufructul unui fond nu trebuie privit pentru fiecare lucru în parte, ci în totalitatea sa, în universalitatea sa juridică. Or, în cadrul acestei universalități, bunurile pot fi înlocuite unele cu altele, cele noi luând locul celor înstrăinate, iar la încetarea uzufructului va trebui să se restituie fondul de comerț în totalitatea sa, adică la valoarea sa globală (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 197; în același sens, D. Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român*, vol. III, București, 1914, p. 449). Uzufructuarul are obligația de a conserva substanța lucrului (*salva rerum substantia*). S-a subliniat că în acest caz, deoarece este vorba de un bun incorporal, această obligație nu presupune conservarea substanței fiecărui bun care face parte din fondul de comerț, ci numai păstrarea ansamblului său (V. Stoica, *op. cit.*, p. 481-482; autorul învederează că obligația uzufructuarului de a conserva fondul de comerț nu se face prin subrogație reală generală, ci prin mecanismele economice ale exploatării fondului de comerț). Dacă uzufructuarul intră în faliment, fondul de comerț asupra căruia el are dreptul de uzufruct nu intră în masa falimentului pentru a forma gajul general al creditorilor.

[53] S-a arătat că această figură juridică (cvasiuzufructul), fiind calificată în termenii uzufructului, tehnic nu este corectă, deoarece ea nu cere respectarea destinației economice a bunului care constituie elementul esențial al materiei uzufructului; poziția uzufructuarului este anologă celei a unui împrumutat și s-a reținut aplicabilă respectiva materie (Begliassi-Geri, în *Instituzioni di Diritto Privato* ..., p. 358).

477. *Uzufructul unei universalități.* Uzufructul dacă este stabilit asupra unui bun determinat, vom fi în prezența unui uzufruct cu titlu particular. Tot astfel, dacă este constituit asupra unei fracțiuni dintr-o universalitate sau asupra unei universalități, el va fi, după caz, uzufruct cu titlu universal sau uzufruct universal. De exemplu, constituie uzufruct universal: uzufructul unei turme de animale, uzufructul unei succesiuni, uzufructul unui fond de comerț. Aceste distincții prezintă o mare importanță practică, deoarece uzufructuarul cu titlu particular nu este ținut de datoriile patrimoniului, spre deosebire de uzufructul universal sau cu titlu universal. Astfel, uzufructul care are ca obiect o turmă de animale, pentru că poartă asupra unei universalități, la stingerea lui uzufructuarul este obligat să restituie această universalitate; așa fiind, animalele obținute ca spor prin prăsilă vor înlocui pe cele care au fost înstrăinate, consumate sau au pierit. Uzufructuarul va dobândi numai produsele animalelor din turmă (fructele naturale), adică lâna, laptele și sporul obținut prin prăsilă, dar numai acel spor care depășește necesarul de înlocuire a animalelor înstrăinate și al mortalităților[54]. În acest caz, se pune și problema obligației uzufructuarului la pasivul născut din universalitate.

Potrivit art. 556 C. civ. dacă turma piere în întregime, din boală sau din întâmplare și fără culpa uzufructuarului, acesta nu mai este obligat de a restitui turma; el va fi totuși obligat de a restitui pieile sau valoarea lor[55]. Explicația rezidă în aceea că turma este un bun unic, iar în caz de pierdere fortuită riscul este al proprietarului (*res perit domino*). În cazul în care turma piere numai în parte, uzufructuarul este obligat să înlocuiască animalele pierdute prin animalele obținute prin sporul natural. Credem că trebuie luat în calcul atât sporul viitor, cât și sporul trecut care se află în turmă sau cu considerarea prețului obținut, dacă acest spor a fost deja înstrăinat. În orice caz, oricât de puține

[54] „Uzufructuarul se poate folosi de animalele supuse uzufructului, culegând toate produsele lor, cum sunt: laptele, lâna, prăsila și îngrășămintele" (D. Alexandresco, *op. cit.*, ed. a 2-a, p. 438, în C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. VI, p. 190, nr. 11). „Creditorii uzufructuarului nu au dreptul să urmărească silit animalele supuse uzufructului, deoarece uzufructuarul nu are dreptul să vândă aceste animale (*idem*, p. 190, nr. 10). „Lâna animalelor supuse uzufructului se cuvine uzufructuarului numai în cazul în care ea a fost tunsă la epoca obișnuită și în timpul uzufructului; de asemenea, uzufructuarul are dreptul la prăsila animalelor numai dacă puii sunt născuți în timpul uzufructului (*idem*, nr. 12, 13). De altă parte, s-a mai stabilit că uzufructuarul este obligat să întrebuințeze animalele la serviciul pentru care au fost destinate și uzufructuarul unui animal are dreptul să-l închirieze, deoarece el se folosește de acesta ca și proprietarul de lucrul supus uzufructului (D. Alexandresco, vol. III, ed. a 2-a, p. 439, în C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, p. 189, nr. 3, 4).

[55] Totuși, dacă animalele pier din cauza unei epizootii, uzufructuarul nu este obligat a preda nudului proprietar pieile animalelor moarte, dacă există ordinul autorităților să se îngroape animalele pentru a nu se răspândi epizootia (C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, p. 191, nr. 12). Uzufructuarul nu va avea obligația de înlocuire a animalelor care mor, în cazul în care reproducerea lor este imposibilă (de pildă, o turmă de boi).

animale ar rămâne în turmă din cauza mortalităților, uzufructul subzistă. De menționat că art. 556 C. civ. se aplică și uzufructului constituit asupra stupilor de albine.

478. *Uzufructul bunurilor incorporale.* Actualmente, uzufructul bunurilor incorporale cunoaște o importanță tot mai mare; este vorba despre uzufructul creanțelor, valorilor mobiliare, rentelor, fondului de comerț, proprietăților literare, artistice și industriale etc. Așadar, un bun incorporal, adică un drept, este susceptibil de uzufruct[56]; altfel spus, un drept real poartă asupra unui drept personal, adică un drept asupra altui drept, ceea ce, desigur, pare destul de ciudat. Trebuie însă spus că un asemenea uzufruct nu va fi niciodată un uzufruct veritabil (propriu-zis), deoarece el nu poartă asupra unor bunuri corporale[57].

Codul civil, cu unele excepții, nu a prevăzut acest domeniu extins al uzufructului. Doctrina și jurisprudența au propus fundamentele unui *drept special de uzufruct* al bunurilor incorporale. Acest uzufruct, în practică, poate ridica dificultăți.

Totuși, această varietate de uzufruct își vădește din plin utilitatea. Aceasta, dintr-un dublu punct de vedere: pe de o parte, pentru că el poate fi constituit asupra unui bun izolat și, de altă parte, că în uzufructurile universale sau cu titlu universal pot exista bunuri incorporale, care altfel ar trebui excluse din uzufruct dacă acesta nu ar putea purta asupra lor.

479. În ce privește *uzufructul asupra drepturilor de creanță*, el poate purta asupra creanțelor civile, asupra acțiunilor sau părților sociale dintr-o societate, asupra obligațiunilor și, în general, asupra valorilor mobiliare[58].

Potrivit art. 521 C. civ., „uzufructuarul are dreptul de a se bucura de tot felul de fructe ce poate produce obiectul asupra căruia are uzufruct, fie naturale, fie industriale, fie civile", iar art. 523 C. civ. dispune: „Fructele civile sunt chiriile caselor, dobânzile sumelor exigibile, venitul rentelor; arendele intră în clasa fructelor civile"[59]. Aceasta înseamnă că fructele civile percepute de uzufructuarul unei creanțe pot fi constituite din avantaje, foloase, beneficii,

---

[56] Pentru noțiunea de *bunuri incorporale*, a se vedea *supra*, nr. 68-72.

[57] Cum s-a spus, ar fi vorba despre un dezmembrământ al dreptului asupra unui lucru incorporal (de exemplu, dreptul asociatului asupra părții sociale, dreptul de creanță, dreptul de proprietate asupra lucrurilor incorporale, așa cum este fondul de comerț, brevete, proprietate literară și artistică etc.), și nu de dezmembrământul unui drept real (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 270).

[58] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 494-496.

[59] Alte coduri prevăd un regim propriu al uzufructului creanțelor; bunăoară, *B.G.B.*-ul, în § 1068-1085, Codul civil elvețian, în art. 773-775, Codul civil italian, în art. 1000, Codul civil spaniol, în art. 507, Codul civil din Quebec, în art. 1131-1134.

dobânzi. Dar nu întotdeauna o creanță este bun frugifer. De aceea, s-a spus că dreptul la fructele pe care le pretinde uzufructuarul provin de fapt mai puțin din existența creanței, cât din cea a capitalului datorat[60]. Uzufructuarul are dreptul de a percepe dobânzile capitalului datorat și pentru aceasta poate cere remiterea titlurilor care constată creanța. În exercitarea unui drept de creanță, uzufructuarul trebuie să vegheze ca aceasta să nu se prescrie[61]; numai uzufructuarul se poate prevala de sancțiunile stipulate pentru neplata creanței; nudul proprietar poate totuși cere măsuri conservatorii; uzufructuarul poate intenta în justiție acțiunile care țin de puterea sa de administrare. Uzufructuarul nu va putea anticipa sau proroga scadența; evident, uzufructuarul are dreptul de a obține plata la scadență, altminteri uzufructul ar deveni iluzoriu. Dacă la sfârșitul uzufructului creanța nu a ajuns la scadență, titlul rămas valabil va trebui predat nudului proprietar.

480. *Uzufructul valorilor mobiliare* ridică probleme în ceea ce privește repartizarea drepturilor de folosință și a prerogativelor de gestiune. Întinderea dreptului de folosință al uzufructuarului atunci când poartă asupra unei acțiuni, a unei obligațiuni sau a unei părți din foloase este foarte variabilă. Bunăoară, este dificil de cuantificat în fructe, producte sau chiar capital diferitele drepturi patrimoniale atașate acestor valori (dividende, dobânzi, părți de beneficii, drept preferențial sau subscripție etc.). Totuși, în general, uzufructuarul unei acțiuni sau al unei obligațiuni are dreptul la dividendele și părțile de beneficii realizate de societate și distribuite ca venituri periodice, însă nu la beneficiile care se capitalizează; numai veniturile constituie fructe civile. De aceea, dacă beneficiile sunt cuprinse în fondul de rezervă, ele sunt integrate valoric în capital și uzufructuarul nu are un drept asupra lor; excepție, în cazul în care ele sunt ulterior distribuite, dar cu obligația de a le restitui nudului proprietar la sfârșitul uzufructului.

Cu privire la gestiune, problema participării uzufructuarului la adunările generale dintr-o societate comercială a fost controversată. Deoarece uzufructuarul părților sociale nu are calitatea de asociat, el nu are drept de vot, ci acesta se cuvine numai nudului proprietar, care este adevăratul asociat[62].

---

[60] J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 279.

[61] Totuși, se pare că jurisprudența franceză la un moment dat a ezitat în ceea ce privește dreptul uzufructuarului de a obține rezoluțiunea contractului din care s-a născut creanța (Civ. 1-2e, 4 octombre 1989). Cu toate acestea, Fr. Zenati a dedus din calitatea uzufructuarului de a acționa în recuperarea creanței și dreptul acestuia de a acționa în rezoluțiunea vânzării din care s-a născut creanța (în Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 271).

[62] Totuși, în dreptul francez, uzufructuarul poate lua parte la votul deciziilor privind afectațiunea beneficiilor, iar în societățile pe acțiuni poate vota în adunările generale ordinare și dispune de dreptul de informare (J.L. Bergel. M. Bruschi, S. Cimamonti, *op.* și *loc. cit.*; a se vedea, de asemenea, Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 217; Th. Revet, *Propriété et*

Potrivit art. 124 alin. (1) din Legea nr. 31/1990 (republicată), „dacă acțiunile sunt grevate de un drept de uzufruct, dreptul de vot conferit de aceste acțiuni aparține uzufructuarului în adunările generale ordinare și nudului proprietar în adunările generale extraordinare"[63].

9. Constituirea dreptului de uzufruct

Articolul 518 C. civ. statuează că „uzufructul se stabilește prin lege și prin voința omului"; textul citat este incomplet, deoarece nu vorbește de uzucapiune. Actualmente, deoarece constituirea uzufructului prin lege a fost abrogată[64], el poate fi dobândit fie prin voința omului (act juridic), fie prin uzucapiune; altfel spus, uzufructul poate fi constituit prin act juridic și prin fapt juridic. Judecătorul nu poate, prin hotărâre judecătorească, să constituie un uzufruct[65].

481. *Constituirea uzufructului prin voința omului* (act juridic) se poate face în două moduri: prin *convenție* și prin *testament*. Așadar, uzufructul poate fi constituit în mod voluntar fie printr-un contract (cu titlu oneros sau cu titlu gratuit) încheiat între nudul proprietar și uzufructuar, fie printr-un act juridic unilateral.

481a. Uzufructul constituit *prin convenție* poate fi direct sau indirect. El se va constitui *direct* atunci când proprietarul înstrăinează atributele de posesie

droits réels. Usufruit des droits sociaux, în R.T.D. civ. nr. 2/2004, p. 318). Cu toate acestea, o regulă derogatorie (supletivă) este stabilită prin L. 225-110 C. com. francez în ce privește societățile pe acțiuni. Potrivit acesteia, uzufructuarul votează în adunările generale ordinare, iar nudul proprietar în adunările generale extraordinare.

[63] Pentru detalii, I. Popa, *Uzufructul acțiunilor și al părților sociale*, în Dreptul nr. 10/2005, p. 74-86; T. Prescure, în I. Schiau, T. Prescure, *Legea societăților comerciale nr. 31/1990. Analize și comentarii pe articole*, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 369.

[64] Uzufructul legal cuprindea uzufructul părinților asupra averii copiilor minori, dreptul soțului de a se folosi de bunurile dotale ale femeii măritate și uzufructul recunoscut văduvei fără avere asupra bunurilor succesorale rămase de la soțul predecedat; în această situație, doctrina a apreciat că este vorba despre un uzufruct constituit asupra unui alt uzufruct. Textele corespunzătoare din Codul civil au fost abrogate prin intrarea în vigoare a Codului familiei. În dreptul francez, uzufructul legal este reglementat în art. 382, art. 383 C. civ. și privește dreptul de folosință legală al tatălui și mamei asupra bunurilor copilului lor minor și uzufructul soțului supraviețuitor. Astfel, dacă în urma unui partaj bunurile sunt atribuite în uzufruct unui minor, părinții săi sau administratorii legali ai bunurilor copilului sunt învestiți în același timp cu un drept de folosință legală asupra acestor bunuri; dar acest drept de folosință legală este o varietate de uzufruct și deci acest uzufruct va avea ca obiect uzufructul minorului (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 266).

[65] În dreptul civil din Quebec, uzufructul poate fi constituit și prin hotărâre judecătorească, atunci când acest lucru este prevăzut prin lege (art. 1121 C. civ. din Quebec).

și folosință, mai puțin dispoziția; aceasta este constituirea *per translationem*; invers, dacă vechiul proprietar înstrăinează nuda proprietate și reține posesia și folosința bunului, constituirea este *indirectă* (este constituirea *per deductionem*). Acest procedeu este mai frecvent decât primul. De regulă, această variantă presupune vânzarea unui imobil cu rezerva uzufructului la un preț care este deseori o rentă viageră; este o operațiune prin care uzufructuarul vânzător (de obicei la amurgul vieții) dorește să-și transforme capitalul în venituri (dacă are moștenitori, cu atât mai rău pentru aceștia); desigur, în acest caz, dobânditorul bunului nu va deveni proprietar deplin decât la decesul uzufructuarului. Totuși, uzufructul *per deductionem* se aplică adesea între părinți (care păstrează uzufructul) și copii (care dobândesc nuda proprietate). Așadar, donația cu rezerva uzufructului este făcută de obicei descendenților, fiind o operațiune familială[66].

Dacă uzufructul este constituit prin acte între vii și privește terenuri, contractul trebuie încheiat în formă autentică, potrivit art. 2 alin. (2) din Titlul X – „Circulația juridică a terenurilor" din Legea nr. 247/2005[67] și înscris în C.F. pentru a fi opozabil. Forma autentică va fi obligatorie atât în cazul constituirii uzufructului în mod direct, cât și indirect[68].

---

[66] Jurisprudența germană a conturat două feluri de uzufruct (*der Niessbrauch*): a) așa-numitul *uzufruct de întreținere* în timpul vieții sau după moartea proprietarului (de exemplu, *de cujus* îi lasă pe cei doi fii ai săi moștenitori, dar uzufructul asupra moștenirii îl transmite nevestei sale); b) *uzufructul de asigurare* (*Sicherungsniessbrauch*), când creditorul unui drept de garanție (ipotecă) asupra terenului își constituie și uzufructul, pentru ca pe această cale să profite imediat de foloasele terenului (de pildă, chiriile); a se vedea Baur/Stürner, *Sachenrecht*, 16. Auflage, C.H. Beck, München, 1992, p. 329; a se vedea, de asemenea, Creifelds, *Rechtswörterbuch* ..., p. 868. În dreptul elvețian, uzufructul face parte din categoria servituților personale (*Personaldienstbarkeit*) al căror titular este o persoană determinată. În adevăr, acestea se împart în două grupe: a) servituțile personale propriu-zise, care sunt legate indisolubil de o persoană determinată; acestea sunt uzufructul (art. 475 și urm.) și dreptul de abitație [art. 776 alin. (1)]; b) servituțile personale impropriu-zise (sau neregulate), care nu sunt legate indisolubil de o persoană determinată și care pot trece asupra moștenitorilor beneficiarului sau pot fi cedate de el (P.H. Steinauer, *op. cit.*, vol. I, p. 46).

[67] Și în dreptul francez, potrivit art. 28-1 din Decretul din 4 ianuarie 1955, uzufructul constituit prin acte între vii care poartă asupra unor imobile trebuie, pentru a fi opozabil terților, să fie publicat în registrul ipotecilor; aceasta înseamnă că actul de constituire va trebui să îmbrace forma autentică, deoarece numai actele autentice pot fi publicate. Dacă o astfel de publicitate nu este îndeplinită, terții care vor dobândi un drept real asupra imobilului vor putea să ignore uzufructul.

[68] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 254. În doctrina noastră s-a afirmat că *donația-partaj conjunctivă* cu rezerva dreptului de uzufruct în favoarea soțului donatar și cu clauza continuării uzufructului în persoana celuilalt soț, în caz de deces al donatarului, este valabilă, căci nu este vorba de transmiterea unui uzufruct viager stins prin moartea titularului său, ci despre un al doilea uzufruct, distinct de cel dintâi, care se naște la decesul primului titular și care constituie donație de bunuri viitoare (valabilă între soți); a se vedea D. Chirică, *Succesiuni și testamente* ..., p. 548.

481b. Uzufructul constituit *prin testament* este acela dispus de testator printr-un legat. Articolul 805 C. civ. stabilește că prin testament nuda proprietate poate să fie lăsată unei persoane, iar uzufructul altei persoane[69]. De obicei, testatorul urmărește să asigure un venit beneficiarului uzufructului fără a-i lipsi pe moștenitori în mod definitiv de bunurile date în uzufruct, deoarece la stingerea uzufructului ele vor deveni proprietatea moștenitorilor. Prin această modalitate, în general, se urmărește să se asigure venituri unei persoane din familia testatorului atunci când el va deceda.

O problemă disputată în doctrină a fost și este încă aceea a naturii juridice a legatului uzufructului întregii moșteniri sau al unei fracțiuni din moștenire, acceptând că legatul de uzufruct constituit asupra unui bun individual determinat nu poate fi decât particular. Într-o primă opinie, care a fost mult timp agreată, s-a susținut că legatul întregii moșteniri sau al unei fracțiuni din moștenire este unul particular (prin excludere)[70]. Într-o a doua opinie, s-a susținut că legatul respectiv poate fi nu numai particular, ci și unul universal (când se referă la întreaga moștenire) sau cu titlu universal (dacă se referă la o cotă-parte din moștenire). Într-o a treia opinie – pe care o îmbrățișăm –, legatul de uzufruct nu poate fi decât ori particular, ori cu titlu universal (când se referă la întreaga moștenire sau la o cotă-parte din aceasta)[71]. Explicația este aceea că important pentru calificarea legatelor nu este numai criteriul cantitativ, ci și cel calitativ și, deci, legat universal nu poate fi decât acela care conferă vocație la proprietatea întregii moșteniri; or. uzufructul nu se poate referi decât la o parte din moștenire, și nu la întreg[72].

10. Modalitățile uzufructului

482. Uzufructul constituit prin convenție sau prin testament poate fi pur și simplu, cu termen sau sub condiție (art. 519 C. civ.). În adevăr, uzufructul pur și simplu își produce efectele imediat, adică de la data încheierii contractului

---

[69] Pentru detalii, D. Chirică, *Drept civil. Succesiuni și testamente* ..., p. 223-225; Al. Bacaci, Gh. Comăniță, *Drept civil. Succesiunile*, Ed. All Beck, București, 2003, p. 95-96. S-a subliniat că uzufructul poate fi constituit indirect, pe cale de retenție, adică printr-un legat de nudă proprietate făcut în favoarea unui legatar, ceea ce are drept consecință că moștenitorii vor avea uzufructul (D.V. Mănescu, *op. cit.*, p. 55).

[70] În acest sens, s-a afirmat că uzufructul întregii averi nu poate constitui decât o dispoziție testamentară *cu titlu particular* (a se vedea M.D. Bocșan, *Natura juridică a legatului de uzufruct al întregii moșteniri*, în Dreptul nr. 5/2001, p. 76-81). Autorul arată că în această privință soluțiile au variat și consideră că astăzi practica și (cu unele rezerve) doctrina franceză îl consideră legat cu titlu universal, pe când civiliștii români îl văd ca fiind unul particular.

[71] D. Chirică, *op. cit.*, p. 224-225 și doctrina citată.

[72] *Ibidem.* Req. 31 janvier 1893, *Pascaud C. Admia de l' enregistrement*, în *Les grands arrêts* ..., p. 576-579.

sau la data decesului testatorului. În cazul celui stabilit sub condiție, nașterea sa depinde de realizarea condiției atunci când este vorba de o condiție suspensivă, iar realizarea condiției rezolutorii va pune capăt uzufructului; în ce privește *uzufructul la termen*, dacă el este suspensiv, va începe la momentul fixat (de pildă, un an după decesul testatorului sau 6 luni după încheierea contractului); în cazul unui termen extinctiv, împlinirea acestuia pune capăt uzufructului (de exemplu, uzufructul constituit pentru 10 ani).

483. De altă parte, *dreptul de uzufruct poate fi dobândit prin uzucapiune sau prin posesia de bună-credință a bunurilor mobile*, bineînțeles cu respectarea condițiilor legale în materie[73]. El este rar întâlnit, deoarece cel ce are posesia bunului va urmări să dobândească proprietatea întreagă, și nu un uzufruct. Acest mod de dobândire, deși nu este prevăzut de lege, trebuie totuși admis, deoarece uzufructul fiind un drept real, este susceptibil de posesie ca toate drepturile reale; de altă parte, cum s-a arătat, dacă servitutea, conform art. 623 C. civ., poate fi uzucapată, uzufructul fiind și el un dezmembrământ, va trebui să aibă același tratament[74]; va fi vorba despre o *possessione juris*, și nu de *possessio rei*[75].

484. În doctrină s-a făcut distincția, din acest punct de vedere, între uzufructul constituit de un *non dominus* și cel constituit de un *dominus*[76]. În prima situație, uzufructuarul va fi asemenea unui dobânditor de la un *non dominus*. Astfel, uzufructuarul invocând, după caz, art. 1909 sau prescripția achizitivă, va putea, în calitate de posesor, să opună dreptul său de uzufruct unei persoane care revendică proprietatea bunului asupra căruia poartă uzufructul. În adevăr, singura modalitate pentru uzufructuar de a paraliza preten-

---

[73] Pentru instituția *uzucapiunii*, a se vedea *infra*, nr. 680-697. S-a subliniat că dreptul de uzufruct, la fel ca orice alt drept real, este susceptibil de prescripție instantanee prin posesia de bună-credință, atunci când el poartă asupra unui bun mobil (A. Weill, *op. cit.*, nr. 566, p. 486).

[74] A se vedea, în acest sens, G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 500; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 254; de asemenea, pentru posibilitatea dobândirii uzufructului prin prescripție achizitivă de 10-20 de ani dacă posesorul are just titlu, a se vedea D. Dima, *Uzucapiunea. Studiu de doctrină și jurisprudență*, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 130-131.

[75] „Posesia trebuie să corespundă uzufructului, iar uzufructuarul trebuie să aibă reprezentarea subiectivă că stăpânește bunul în această calitate, iar nu în calitate de proprietar" (V. Stoica, *op. cit.*, p. 486).

[76] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 281-282. Autorul arată, cu drept cuvânt, că în materie de uzufruct, în raporturile uzufructuarului cu terții și în special cu un revendicant, dobândirea dreptului prin posesie trebuie să joace același rol ca și în privința dobândirii proprietății. Pentru Bigliozi-Geri nu există în uzufruct o facultate autonomă de a poseda; aceasta, deoarece, prin natura sa, uzufructul presupune o relație materială cu bunul care se traduce prin utilizarea și exploatarea sa (*Instituzioni di Diritto Privato* ..., p. 358).

ţiile revendicantului este de a dovedi că această calitate a sa de posesor al uzufructului i-a permis dobândirea acestuia fie în virtutea bunei sale credinţe, dacă este vorba de un mobil, fie în virtutea prescripţiei achizitive, dacă este vorba de un imobil. Aşadar, în cazul în care condiţiile uzucapiunii de 10-20 de ani sunt îndeplinite, el va beneficia de această uzucapiune, în caz contrar, de cea de 30 de ani.

485. A doua situaţie: uzufructul constituit de un *dominus*. În acest caz, posesia uzufructuarului nu prezintă o mare utilitate. În adevăr, dacă este vorba despre raporturile dintre uzufructuar şi cel care pretinde că i-ar fi constituit un uzufruct asupra unui bun, chestiunea se va reduce la proba actului constitutiv al uzufructului. Dar oricum, după cum s-a spus, este sigur că uzufructuarul trebuie să se adăpostească în spatele posesiei sale, dacă sunt îndeplinite condiţiile acesteia[77]. Aceasta va avea ca efect de a-l obliga pe nudul proprietar să demonstreze absenţa uzufructului.

Ipoteza în care o persoană ar pretinde că este posesorul unui uzufruct neconstituit prin act juridic în beneficiul său, în raporturile sale cu nudul proprietar, este pur teoretică. Într-o asemenea situaţie, un astfel de posesor va putea să invoce o posesie sub nume de proprietar, şi nu numai de uzufructuar; sau, într-o astfel de situaţie, trebuie să se presupună că uzufructuarul se prevaleză de posesia sa împotriva unui terţ care pretinde că este proprietarului bunului, dar care nu este cel pe care uzufructuarul îl consideră nud proprietar. Or, în acest caz, ne-am găsi în ipoteza în care există un uzufruct constituit de un *non dominus*, ipoteză echivalentă dobândirii proprietăţii de la un *non dominus*; am fi deci în prezenţa unui uzufruct constituit prin act juridic asupra lucrului altuia.

486. În practica judiciară s-a ridicat întrebarea dacă dreptul de uzufruct poate să rezulte dintr-un partaj. Instanţa supremă a statuat în sensul că, atunci când coproprietarii se înţeleg – prin partaj voluntar –, este posibil ca unul din ei să dobândească nuda proprietate, iar celălalt uzufructul şi eventual o sultă[78]. În realitate, şi în acest caz (partaj voluntar) este vorba tot de o constituire convenţională[79].

---

[77] Ch. Larroumet, *op. şi loc. cit.*

[78] Trib. Supr., s. civ., dec. civ. nr. 64/1981, în R.R.D. nr. 7/1981, p. 53; s-a mai decis că, în caz de partaj al nudei proprietăţi între coindivizarii moştenitori, uzufructul constituit anterior în favoarea unui terţ se menţine (Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 544/1989, în Dreptul nr. 1-2/1990, p. 127).

[79] L. Pop, *op. cit.*, p. 191; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 253; V. Stoica, *op. cit.*, p. 485.

În caz contrar, adică în absența unei înțelegeri, această constituire nu este posibilă[80]. Evident – cum s-a statuat și în practica judiciară –, uzufructuarul nu poate intenta o acțiune de partaj împotriva nudului proprietar, dacă are constituit un asemenea drept asupra unei părți din moștenire; aceasta, deoarece ei nu sunt în indiviziune[81].

De altă parte, poate exista indiviziune nu numai între doi sau mai mulți proprietari sau nuzi proprietari, dar și între doi sau mai mulți uzufructuari[82]. În caz de uzufruct indiviz, termenul se va împlini prin decesul celui mai îndepărtat dintre uzufructuari, dacă prin convenție nu s-a stabilit ca uzufructul să ia sfârșit la primul deces. Nu se confundă uzufructul indiviz stipulat reversibil cu uzufructul succesiv[83]. Amintim că în dreptul francez este permisă o convenție privind exercitarea drepturilor indivize între nuzii proprietari și un singur uzufructuar universal (art. 1873-16 și urm. C. civ. francez), ceea ce nu înseamnă că între aceștia există o indiviziune. Totodată, prin art. 815-5 C. civ. francez (modificat prin Legea din 6 iulie 1987), s-a statuat că pentru vânzarea în plină proprietate a unui bun grevat de uzufruct este nevoie de consimțământul uzufructuarului, prevedere care anterior nu era în vigoare, ceea ce echivala cu o adevărată expropriere.

11. Drepturile și obligațiile uzufructuarului

487. Corespunzător prerogativelor pe care le are – *usus* și *fructus* –, uzufructuarul are unele drepturi și obligații. Dintr-un început, trebuie să deosebim drepturile uzufructuarului cu privire la dreptul său (A) și drepturile sale asupra lucrului care face obiectul uzufructului (B).

A. Drepturile uzufructuarului cu privire la dreptul său de uzufruct

488. Acest drept este limitat. În ce privește *cesiunea uzufructului*, acesta poate fi transmis cu titlu oneros sau cu titlu gratuit. Dar ceea ce se cesionează nu este dreptul de uzufruct în sine, ci emolumentul, adică avantajele lui economice (art. 534 C. civ.)[84]. De aceea, cesiunea nu atrage desființarea

[80] Nu este posibilă, de pildă, atribuirea nudei proprietăți unei părți, iar uzufructul celeilalte părți (Trib. jud. Cluj, dec. nr. 384/1980, în R.R.D. nr. 11/1980, p. 64).

[81] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1314/1970, în C.D. 1970, p. 81; Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 758/1976, în R.R.D. nr. 10/1976, p. 64.

[82] D. Chirică, *op. cit.*, p. 477.

[83] Dacă în primul caz va exista indiviziune până la reversibilitatea în profitul ultimului supraviețuitor, în al doilea există o succesiune de uzufructuri divize, până la decesul ultimului supraviețuitor (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 264).

[84] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 522. Codul civil francez (art. 595) face referire expresă la *donarea*, *vânzarea* sau *cedarea* dreptului de uzufruct [„(...) *ou même vendre ou céder son*

raportului juridic stabilit între nudul proprietar și uzufructuar, acesta din urmă rămânând pe mai departe răspunzător față de nudul proprietar[85]. Cu toate acestea, ne întrebăm dacă într-o nouă reglementare nu ar fi mai potrivit ca dreptul de uzufruct să fie cesibil, singura prohibiție să fie cea derivată din decesul uzufructuarului. În adevăr, ca orice drept patrimonial, el ar trebui să poată face obiectul oricărui act juridic (să fie vândut, ipotecat sau cedat cu titlu gratuit). Tot astfel, în mod firesc (și nu prin excepție), dreptul de uzufruct, la fel ca și cel de proprietate, trebuie să poată face obiectul unui contract de ipotecă și, totodată, să poată face parte din dreptul de gaj general al creditorilor uzufructuarului. Uzufructul fiind un drept temporar, cel mult viager, în caz de cesiune între vii el va dura atâta timp cât trăiește uzufructuarul originar. Dacă acesta decedează înaintea cesionarului, dreptul va înceta. În ipoteza în care cesionarul decedează înaintea uzufructuarului originar, dreptul va putea fi transmis moștenitorilor cesionarului care-l vor putea exercita până la moartea uzufructuarului originar. Această situație este explicată de faptul că dreptul de uzufruct este un drept patrimonial cu caracter personal; dar acest caracter personal nu trebuie să fie atât de accentuat încât să se manifeste printr-un *intuitus personae* care să aibă ca efect un drept incesibil și indisponibil. În sfârșit, în cazul cesiunii, primul uzufructuar ar rămâne obligat față de nudul proprietar. Iată de ce credem că *illo tempore* intervenția legiuitorului prin influența art. 492 C. civ. italian a fost nefericită, câtă vreme nu a corelat cu această dispoziție și celelalte texte ale codului privind uzufructul. Și celelalte legislații

---

droit à titre gratuit"), în timp ce art. 534 C. civ. român stabilește *expressis verbis* „(..) sau ceda exercițiul dreptului său". Partea întâi a art. 534 C. civ. a fost reprodusă după art. 492 C. civ. italian : *„L'usufruttuario puo cedere per qualsivoglia titolo oneroso o gratuito l'exercizio del suo dritto"* (în prezent abrogat).

[85] Amintim că în doctrina franceză, dar și în doctrina noastră mai veche s-a susținut că uzufructuarul este autorizat să transmită nu numai exercițiul pur și simplu al dreptului de uzufruct, ci însuși dreptul de uzufruct; așa fiind, prin cesiunea dreptului de uzufruct se transmite un drept real, și nu un drept de creanță a fructelor (D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 473); în același sens, M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 161. De altă parte, alți autori antebelici de mare autoritate au susținut că uzufructuarul nu poate ceda dreptul însuși, ci numai exercițiul sau beneficiul său (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 217-218). Autorii își bazează concluzia, printre alte argumente demne de reținut, pe faptul că legiuitorul s-a îndepărtat de textul art. 595 C. civ. francez și a preluat art. 592 C. civ. italian care dispunea că uzufructuarul poate ceda exercițiul dreptului său (*ibidem*). Actualmente, în doctrina și jurisprudența franceză nu mai există nici o îndoială cu privire la dreptul uzufructuarului de a aliena însuși uzufructul (J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 268; J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 169; Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 661); aceasta, evident, datorită existenței unui text expres în acest sens în Codul civil francez.

care nu consideră uzufructul o servitute personală statuează cesibilitatea dreptului de uzufruct[86].

489. Totuși, în privința actelor de dispoziție, uzufructuarul poate greva cu o *ipotecă* dreptul său de uzufruct[87]. În adevăr, uzufructul fiind un drept patrimonial, el face parte din dreptul de gaj general al creditorilor chirografari și, deci, aceștia îl pot urmări și vinde la licitație. Se înțelege că dreptul creditorului ipotecar sau cel al creditorului chirografar poartă numai asupra uzufructului, și nu asupra proprietății; aceasta înseamnă că nu lucrul însuși va fi vândut la scadența creanței (adică proprietatea lucrului), ci numai dreptul de uzufruct care poartă asupra acestuia. În mod evident, valoarea lui va fi alta decât aceea a proprietății, ceea ce face dificil de a găsi un cumpărător.

490. De altă parte, *gajul* poate greva un bun mobil asupra căruia există un drept de uzufruct. Grevarea uzufructului cu un gaj apare atunci când uzufructuarul (debitor) remite mobilul creditorului pentru a garanta plata creanței sale. Și în acest caz se pot ridica probleme speciale, deoarece creditorul gajist are dreptul să vândă mobilul la data scadenței dacă nu i se achită datoria de către uzufructuar. Dar la această dată nu se va ști că cel care a constituit gajul nu este proprietar și nu se va putea evita ca, la vânzarea forțată a uzufructului, creditorul să vândă nu uzufructul bunului mobil, ci chiar plina lui proprietate. Apoi, dobânditorul bunului mobil va fi protejat (dacă este de bună-credință) de art. 1909 C. civ. și aceasta cu atât mai mult, cu cât chiar creditorul gajist însuși poate să nu cunoască lipsa dreptului de proprietate a constituantului gajului; de altă parte, chiar creditorul gajist va putea invoca art. 1909 C. civ. Desigur, vânzarea forțată va putea fi paralizată dacă nudul proprietar s-ar opune, dar el cel mai adesea nu cunoaște această operațiune[88]. Rezultă din cele înfățișate că neplata datoriei la scadență de către uzufructuar îi va permite creditorului gajist să vândă lucrul, adică deplina proprietate a lucrului, aceasta constituind o ignorare a nudei proprietăți[89]. De aceea, în mod firesc ar trebui să nu se admită

---

[86] Codul civil italian *actual* stabilește, în art. 980: „Uzufructuarul poate ceda propriul drept pe o perioadă determinată sau pentru toată durata, dacă în titlul constitutiv nu s-a prevăzut altfel; art. 1135 C. civ. din Quebec: „Uzufructuarul își poate ceda dreptul său sau să închirieze un bun cuprins în uzufruct", iar art. 1139 stabilește: „Creditorul uzufructuarului poate urmări și vinde drepturile acestuia, sub rezerva dreptului nudului proprietar".

[87] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 525.

[88] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 294.

[89] În același sens, s-a arătat că aceste prerogative sunt incompatibile cu drepturile limitate ale uzufructuarului; necunoașterea de către creditor a calității de uzufructuar a constituantului îi va permite să invoce posesia de bună-credință a gajului. De aceea, constituirea unui gaj asupra bunurilor mobile obiect al uzufructului este mai dificil de admis (Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 661).

ca un uzufructuar să poată constitui un gaj asupra unui bun mobil care face obiectul dreptului său. Dar o asemenea interdicție este lipsită de o sancțiune opozabilă terților; astfel, nu există pentru uzufructuar decât sancțiunea pentru abuz de folosință[90].

În sfârșit, uzufructuarul va putea constitui asupra uzufructului său un alt drept de uzufruct în cazul în care uzufructul are ca obiect o universalitate[91]; așa fiind, credem că uzufructuarul își va putea greva uzufructul și cu un drept de uz și abitație. De asemenea, uzufructuarul poate beneficia de uzufructul unei servituți existente asupra unui imobil; desigur, nu poate exista uzufructul servituții dacă nu există concomitent uzufructul imobilului.

B. Drepturile uzufructuarului asupra lucrului

491. Aceste prerogative sunt limitate, dat fiind dreptul de proprietate al nudului proprietar. Din textele Codului civil rezultă că uzufructuarul are, pe de o parte, un drept de folosință asupra bunurilor date în uzufruct (a), de altă parte, el are un drept de exploatare a acestor bunuri (b).

a) *Usus și fructus.* Folosința lucrului de către uzufructuar presupune aceste două atribute. După cum am mai arătat, el nu are însă și *abusus*, nici în ceea ce privește actele materiale, nici în ceea ce privește actele juridice.

492. *Usus*-ul uzufructuarului presupune dreptul de a întrebuința lucrul la fel ca proprietarul însuși (art. 517, art. 534 C. civ.); adică, dacă este vorba de o clădire, el o va putea locui; ori dacă este vorba despre un bun mobil sau imobil care aduce beneficii, el are dreptul de a le administra. Dreptul de uz trebuie însă exercitat conform destinației lucrului, conform nu numai utilității sale obiective, ci și finalității care i-a fost atribuită lucrului de proprietar. Bunăoară, un imobil în care este exploatat un fond de comerț nu poate fi transformat în imobil de locuit și invers. Uzufructuarul este obligat să respecte destinația lucrului, deoarece altminteri i-ar altera substanța; deosebit de aceasta, nerespectarea destinației conduce la un abuz de folosință.

În ce privește *accesoriile lucrului*, dreptul de a întrebuința lucrul îl îndreptățește pe uzufructuar la o atare folosință și asupra accesoriilor[92]. Astfel, art. 535 C. civ. stabilește: „Uzufructuarul se folosește de adăugirile făcute prin aluviune la obiectul asupra căruia are uzufruct"[93]. Este logic ca întrebuințarea

---

[90] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 295.

[91] V. Stoica, *op. cit.*, p. 483; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 256.

[92] Uzufructuarul unui imobil are dreptul la folosința tuturor accesoriilor imobilului, atât corporale, cât și incorporale (M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 165).

[93] Dar uzufructuarul se poate folosi de creșterile de pământ făcute prin aluviune și avulsiune pe terenul supus uzufructului (a se vedea G.C. Tabacovici, *Prime elemente de drept civil*, Institutul de Arte Grafice, București, 1910, p. 618). Pare a fi rămas controversată

accesoriilor să profite uzufructuarului, din moment ce el este titularul dreptului de folosință în locul nudului proprietar. De altă parte, potrivit art. 536: „El se folosește de drepturile de servitute și în general de toate drepturile de care se poate folosi proprietarul, și se folosește întocmai ca însuși proprietarul". În timpul uzufructului, nudul proprietar nu are dreptul să renunțe la servituțile create în profitul fondului dacă această renunțare îl prejudiciază pe uzufructuar. Desigur, nici uzufructuarul nu are dreptul să renunțe la servituțile create în folosul fondului supus uzufructului.

493. *Fructus.* Dreptul de a culege fructele (naturale, industriale și civile) este una din prerogativele esențiale ale uzufructuarului, care-i permit să tragă un folos din bunurile supuse uzufructului[94]. Acest drept este recunoscut în mod expres prin art. 521 C. civ. (art. 582 C. civ. francez). În articolele următoare, Codul civil precizează situațiile în care uzufructuarul are dreptul la fructe. Astfel, în ce privește fructele naturale și industriale, art. 524 precizează modul de atribuire a fructelor uzufructuarului. Aceste fructe sunt dobândite prin *percepere*, adică prin culegerea și adunarea lor[95]. Așa fiind, uzufructuarul va putea percepe fructele ajunse la maturitate în momentul deschiderii uzufructului; aceste fructe vor fi ale lui[96]. În schimb, la sfârșitul uzufructului fructele nepercepute până în acel moment de uzufructuar vor aparține proprietarului. Este de observat că în ambele cazuri fructele nu aparțin aceluia care a suportat cheltuielile de însămânțare. Justificarea acestei soluții aparent injuste, s-a spus, constă în *reciprocitatea riscului*: la începutul uzufructului riscul apasă asupra proprietarului, iar la stingerea lui acest risc trece asupra uzufructuarului[97].

---

chestiunea de a ști dacă uzufructul se întinde și asupra creșterilor de pământ care prin forța apelor se alipesc subit la un fond supus uzufructului; de asemenea, în problema insulelor și prundișurilor (a se vedea C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. VI, nr. 2, 3, 4, p. 145). În vechea reglementare, numai uzufructuarul avea dreptul de a împușca vânatul de pe fondul supus uzufructului, nu și nudul proprietar (D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 465).

[94] Pentru acest drept al uzufructuarului, a se vedea și J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 264-265.

[95] Uzufructuarul nu dobândește fructele naturale și industriale decât atunci când le percepe, adică le dezlipește de pământ sau de arborii cu care fac un singur corp (M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 164).

[96] Nudul proprietar care a cules fructele după deschiderea dreptului de uzufruct trebuie să restituie uzufructuarului fructele culese, scăzându-se cheltuielile făcute de el cu producerea și culegerea fructelor cu începere de la data deschiderii dreptului de uzufruct (C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. VI, nr. 3, p. 123).

[97] Pentru critica acestei explicații, a se vedea G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 514. Autorul spune că noul Cod civil din 6 septembrie 1940, în art. 680, marchează un progres atunci când permite atât proprietarului, cât și uzufructuarului care au făcut cheltuielile de însămânțare și de cultură să ceară o indemnizare echitabilă, indemnizare care nu va putea depăși valoarea recoltei.

În ce privește *fructele civile* (chiriile, arenzile, dobânzile), ele se dobândesc *zi cu zi*, adică în proporție cu numărul zilelor de folosință; nu este necesar ca ele să fie percepute [art. 525 spune: „Fructele civile se socotesc dobândite zi cu zi (...)"]. Așadar, fructele civile se cuvin uzufructuarului zi cu zi, fără să fie necesară încasarea lor efectivă; se poate spune că într-un fel această dobândire este automată. Într-un exemplu, dacă chiria unei case trebuie plătită la întâi ale fiecărei luni, iar uzufructuarul intră în folosința casei în 10 ale lunii, el va avea dreptul la 20/30 din chirie, iar nudul proprietar la 10/30. În cazul în care lucrul dat în uzufruct nu produce un venit anual, ci unul sezonier (de pildă, o vilă dintr-o stațiune de pe litoral), este recomandat a se împărți venitul la numărul de zile ale anului, dându-i-se uzufructuarului partea cuvenită în raport cu numărul de zile cât a avut folosința[98].

Vom mai reține că acest sistem de calcul nu prezintă importanță decât pentru anul de constituire și de stingere a uzufructului, pentru anii intermediari fructele revenindu-i uzufructuarului.

494. *Productele.* Uzufructuarul nu are un drept asupra productelor. Justificarea rezidă în natura dreptului său în care nu e inclus și *abusus* și este obligat să conserve substanța lucrului. Spre deosebire de fructe, perceperea productelor alterează substanța lucrului. Cu toate acestea, așa cum am arătat, anumite producte pot fi transformate în fructe, având în vedere destinația lucrului dată de voința proprietarului. Exemplul întâlnit adesea în doctrină: proprietarul a amenajat o pădure bătrână pentru o tăiere regulată; din tăierea metodică a acestor arbori rezultă fructe, și nu producte. Dacă o asemenea amenajare nu a avut loc, uzufructuarul nu poate proceda la tăierea arborilor, deoarece ei constituie un product. În primul caz, amenajarea în vederea unei tăieri regulate nu conduce la alterarea substanței lucrului, în timp ce în cazul secund are loc o asemenea alterare. Dar în cazul arborilor mici (desișului), uzufructuarul îi poate tăia, cu condiția ca el să se conformeze uzului și obiceiului proprietarului, în caz contrar existând abuz de folosință.

495. *Lipsa prerogativei* abusus. Uzufructuarul are obligația de a conserva substanța lucrului; aceasta este obligația esențială. De aceea, el nu are nici un *abusus* asupra lucrului însuși.

496. *Lucrurile care se deteriorează prin întrebuințare.* Există însă situații în care întrebuințarea lucrului aduce cu sine deteriorarea lui și, deci, alterarea substanței sale; de exemplu, rufele, mobila dintr-un apartament etc.[99] Ar fi absurd

[98] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 515.

[99] Spre deosebire de uzufructul lucrurilor fungibile, uzufructuarul lucrurilor care se strică după o vreme prin întrebuințarea lor nu devine proprietarul acestor lucruri, ci are

să se respecte în mod absolut obligația uzufructuarului de a conserva substanța, deoarece, în acest caz, ar trebui să fie excluse de la uzufruct anumite lucruri. De aceea, legiuitorul, în art. 528 C. civ., a statuat că „dacă uzufructul cuprinde lucruri care, fără a se consuma îndată, se strică după o vreme prin întrebuințarea lor, precum rufele, mobilele casei, uzufructuarul are dreptul de a se sluji de dânsele pentru întrebuințarea la care ele sunt destinate și nu este obligat a le înapoia la sfârșitul uzufructului decât în starea în care se vor afla, însă nestricate din dol sau culpă". Aceasta înseamnă până la urmă că totuși legiuitorul a admis cu privire la aceste lucruri un *abusus limitat* în beneficiul uzufructuarului. Dar, cum s-a spus, acest *abusus* limitat poate să aibă loc numai în cadrul unei întrebuințări normale a lucrului; orice deteriorare care ar avea drept cauză modificarea lucrului se va interpreta ca un abuz de folosință[100].

b) *Puterea de exploatare.* Exercitarea dreptului de folosință pune în discuție exploatarea materială și juridică pe care uzufructuarul o are asupra bunului grevat de uzufruct[101]. În adevăr, uzufructuarului trebuie să i se recunoască acest drept, drept pe care-l va putea exercita prin el însuși (folosința propriu-zisă) sau prin altul (prin încheierea de acte juridice cu privire la lucru). În acest sens, art. 534 alin. (1) C. civ. stabilește: „Uzufructuarul se poate bucura el însuși, sau închiria altuia sau ceda exercițiul dreptului său".

497. În ce privește *actele de dispoziție*, cu excepția art. 526 și art. 528 C. civ. (care sunt considerate cazuri excepționale), uzufructuarul nu poate îndeplini astfel de acte cu privire la lucrul însuși; el va putea înstrăina însă emolumentul uzufructului. În alte cuvinte, uzufructuarul nu poate vinde lucrul, nu-l poate ipoteca, nu-l poate da în gaj. Această interdicție derivă din faptul că nu uzufructuarul este proprietarul lucrului; or, după cum se știe, actul de dispoziție asupra unui lucru presupune a-i fi proprietar; *abusus* este un atribut propriu proprietarului. Un astfel de act îndeplinit de uzufructuar ar constitui nu numai un abuz de folosință, ci ar altera substanța juridică a lucrului.

498. În schimb, i se recunoaște uzufructuarului îndeplinirea de *acte de administrare* asupra lucrului însuși (a închiria lucrul, a vinde recoltele, a încasa dividendele capitalului sau acțiunilor, a primi dobânzile obligațiunilor, poate da un mandat altei persoane de a-l gera în numele său, îl poate împrumuta, poate încheia un contract de depozit, poate intenta acțiuni în justiție care țin

---

numai dreptul să se folosească de ele pentru întrebuințarea la care sunt destinate și este obligat a le înapoia la sfârșitul uzufructului în starea în care se vor afla (M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 165).

[100] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 232.

[101] *Ibidem.*

de puterea sa de administrare etc.)[102]. Unul dintre cele mai frecvente acte de administrare ale uzufructuarului este contractul de închiriere. Expresia de *închiriere* din art. 534 C. civ. are o aplicație generală și se referă atât la lucrurile mișcătoare, cât și la cele nemișcătoare[103].

În doctrina mai veche s-a arătat că un astfel de contract de închiriere nu va fi valabil, după încetarea uzufructului, decât pentru o perioadă de maxim 5 ani, având în vedere art. 534, art. 1268 și art. 1269 C. civ. (ultimele două articole au fost abrogate prin Decretul nr. 32/1954)[104] (în dreptul francez acest termen este de 9 ani). Ca mod de calcul, întreaga perioadă va fi împărțită în perioade de 5 ani, dreptul chiriașului urmând a fi respectat numai pentru perioada de 5 ani care se găsește în curs la stingerea uzufructului. Astfel, dacă uzufructuarul a închiriat bunul pe timp de 14 ani, iar la încetarea sa din viață chiriașul mai are 12 ani până la expirarea contractului, contractul va rămâne în ființă pentru prima perioadă din care, scăzându-se cei doi ani cât chiriașul s-a bucurat de locațiune în timpul vieții uzufructuarului, dreptul său va mai continua pentru 3 ani[105]. În consecință, închirierea sau arendarea bunului grevat de uzufruct este opozabilă proprietarului, dar durata contractului este reductibilă la termenele și condițiile stabilite de lege. Reducerea termenelor va fi cerută de nudul proprietar. De altă parte, nudul proprietar poate cere anularea contractului de locațiune în cazul în care uzufructuarul l-a încheiat în frauda intereselor sale[106]. Trebuie reținut că dacă, în general, închirierea este considerată un act de administrare, având în vedere că bunul este indisponibil în patrimoniul titularului pe toată durata prevăzută în contract și, totodată, având în vedere prerogativele chiriașului în anumite închirieri, uneori legiuitorul îl consideră act de dispoziție.

În ce ne privește, credem că, în cazul în care uzufructul a încetat, contractul de locațiune va rămâne valabil pentru o perioadă de 5 ani, adică în limitele unui act de administrare, chiar dacă el a fost încheiat pentru o perioadă mai mare de timp. Evident, locațiunea va rămâne valabilă numai în cazul în care contractul a fost încheiat cu bună-credință, și nu în frauda intereselor nudului proprietar[107]. Sunt însă autori care consideră că durata locațiunii con-

---

[102] Uzufructuarul are dreptul de a face, ca însuși proprietarul, toate actele de administrare asupra lucrului, cu condiția de a se folosi ca un bun părinte de familie (D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 467).

[103] D. Alexandresco, *op.* și *loc. cit.*

[104] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 524.

[105] *Ibidem.*

[106] Ca fraudă se poate considera cazul în care uzufructuarul, prevăzând sfârșitul uzufructului său, încheie totuși un contract de locațiune și fixează un preț de locațiune prea mic (D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 469).

[107] A se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, ed. a 3-a, p. 184; T. Prescure, A. Ciurea, *Contracte civile*, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 208.

simțită de un uzufructuar este stabilită sub condiția rezolutorie subînțeleasă a desființării titlului uzufructului înaintea expirării termenului locațiunii[108].

12. Obligațiile uzufructuarului

Cum s-a spus, cronologic, există trei feluri de obligații ale uzufructuarului: cele legate de intrarea în folosința bunurilor; cele care apasă asupra lui pe durata uzufructului; în sfârșit, cele contemporane cu încetarea uzufructului[109].

A. Obligațiile uzufructuarului în momentul intrării în folosința bunului sau bunurilor

Aceste obligații sunt dictate de faptul că uzufructul este un drept temporar și, deci, mai devreme sau mai târziu, proprietatea va deveni deplină. Așa fiind, nudul proprietar are dreptul de a fi garantat împotriva eventualității de a nu-și recupera bunul în întregime sau în stare bună. Pentru acest motiv, legea a pus în sarcina uzufructuarului două obligații: a) obligația de a încheia un inventar și b) obligația de a da garanții.

a) *Obligația uzufructuarului de a întocmi inventarul bunurilor mobile și de a constata starea bunurilor imobile*

499. Această obligație este prevăzută de art. 540 C. civ., care spune: „Uzufructuarul ia lucrurile în starea în care se află; el însă nu poate intra în folosința lor decât după ce se va face în prezența proprietarului, sau după ce-l va chema formal, inventarul bunurilor mișcătoare și constatarea stării în care se vor afla cele nemișcătoare, supuse uzufructului". În practică, această obligație este foarte importantă, deoarece ea permite să se facă dovada, pe de o parte, a consistenței lucrurilor atribuite în uzufruct și, de altă parte, a stării lor în momentul intrării în folosință; uzufructuarul este ținut să le ia în starea în care se găsesc, fără a putea cere nudului proprietar ca ele să fie în stare bună, deoarece nudul proprietar nu este obligat pozitiv față de uzufructuar[110]. În

[108] A se vedea C. Macovei, *Contracte civile*, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 144. Într-o speță, s-a reținut această motivare: „Împrejurarea potrivit căreia contractul de închiriere a fost încheiat pe o durată de 3 ani, perioadă înlăuntrul căreia a intervenit decesul uzufructuarului, nu justifică menținerea efectelor contractului și față de nuzii proprietari, deoarece efectele contractului de închiriere încheiat de uzufructuar sunt afectate de condiția rezolutorie subînțeleasă a decesului uzufructuarului după expirarea acestui termen" (C.A. Ploiești, s. civ., dec. nr. 152/1998).

[109] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 306.

[110] Totuși, părțile pot deroga de la dispozițiile art. 540 C. civ., în sensul că ele pot stipula în actul constitutiv ca nudul proprietar să pună la dispoziția uzufructuarului lucruri în stare bună (D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 483).

cazul în care nu se face inventarul bunurilor mobile și nu se constată starea bunurilor imobile, nudul proprietar ar putea să dovedească prin toate mijloacele de probă consistența bunurilor și starea lor în momentul intrării uzufructuarului în folosință. Desigur, nudul proprietar poate să se opună intrării în folosință a uzufructuarului atâta timp cât nu s-a făcut inventarul și nu s-a constatat starea lor. Obligația întocmirii inventarului este satisfăcută și în cazul în care lucrurile au fost enumerate în actul prin care uzufructul a fost constituit[111].

b) *Obligația uzufructuarului de a da cauțiune*

500. Cu unele excepții, potrivit art. 541 C. civ., uzufructuarul este obligat să dea cauțiune pentru a-l garanta pe nudul proprietar împotriva eventualității unei neexecutări a obligațiilor pe care le are pe durata uzufructului. Cauțiunea, în sensul textului de lege menționat, constă în angajamentul unei persoane care devine garantul executării obligațiilor uzufructuarului; aceasta va răspunde cu propria avere în caz de insolvabilitate a uzufructuarului; este vorba despre o garanție personală. Dar doctrina și jurisprudența – din cauza riscului pe care și-l asumă fideiusorul – sunt de acord de a înlocui garanția personală a fideiusorului cu o garanție reală, cum ar fi constituirea unei ipoteci purtând asupra unui imobil al uzufructuarului.

În cazul în care uzufructuarul nu dă garanțiile cerute de lege, nudul proprietar poate să se opună la intrarea sa în folosință și există chiar sancțiuni (art. 542 și art. 543 C. civ.).

B. Obligațiile uzufructuarului pe durata uzufructului

În cadrul acestor obligații, vom distinge, pe de o parte, obligațiile uzufructuarului legate de dreptul său de folosință (a) și, de altă parte, obligația de a suporta sarcinile uzufructuare (b).

a) *Obligații legate de folosința lucrului*

501. Dreptul de folosință al uzufructuarului este un drept limitat. Aceste limite sunt dictate de obligațiile pe care uzufructuarul le are în ce privește folosința lucrului. Neexecutarea lor poate fi sancționată fie prin răspunderea uzufructuarului față de nudul proprietar prin plata de daune-interese, fie prin decăderea pentru abuz de folosință.

În adevăr, potrivit art. 541 C. civ., uzufructuarul este obligat a se folosi „ca un bun părinte de familie". Aceasta este o obligație esențială care domină folosința uzufructuarului. Aceasta înseamnă că, dacă uzufructuarul se folosește

[111] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 527; inventarul poate fi înlocuit prin forme echivalente, cum ar fi o declarație făcută de comun acord de părțile interesate (D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 485).

de lucru pentru el însuși și în interesul său, nu trebuie să piardă niciodată din vedere interesele nudului proprietar[112]. Această obligație presupune ca el să se comporte ca un proprietar rezonabil și diligent și chiar conștiincios în ce privește conservarea bunului. Dacă uzufructuarul nu folosește lucrul ca un bun proprietar, el va săvârși un abuz de folosință. Criteriul „bunului părinte de familie" folosit și în alte domenii ale dreptului civil este un *criteriu abstract* de apreciere[113].

Obligația de a folosi bunul ca un bun proprietar presupune la rândul ei alte trei obligații. Este vorba, în primul rând, de *a respecta destinația lucrului*, adică de a nu modifica această destinație; uzufructuarul va trebui să se conformeze obiceiurilor proprietarului anterior[114]. În mod excepțional, uzufructuarul ar fi abilitat să schimbe destinația bunului dacă situația s-a schimbat profund, încât un bun proprietar ar schimba el însuși destinația bunurilor[115]. Credem însă că această schimbare nu poate avea loc în lipsa unei probe indubitabile că însuși proprietarul ar fi făcut-o; sporul de valoare nu poate rămâne singurul criteriu de apreciere. Dar regula trebuie să rămână menținerea destinației bunului ca folosință economică[116].

În al doilea rând, obligația de *a folosi lucrul ca un bun proprietar* vizează obligația uzufructuarului de *a îndeplini toate actele conservatorii* care sunt în măsură să mențină bunul în starea sa materială și juridică, precum: întreruperea prescripției privitoare la bunuri, înscrierea drepturilor de ipotecă, de servitute, să aducă la cunoștința nudului proprietar orice încălcare sau uzurpare a dreptului acestuia, a intenta acțiunile posesorii ori pentru recuperarea creanțelor etc. În al treilea rând, uzufructuarul este obligat de *a conserva substanța lucrului*, care constă în aceea de a nu-l deteriora materialmente din vina sa, de a nu transfera sau constitui altuia un drept real cu privire la bunul sau bunurile

[112] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 35; G. Cornu, *op. cit.*, p. 524.

[113] Expresia „bun părinte de familie" este sinonimă cu aceea de „bun proprietar", înțelegându-se prin ele un proprietar cu grijă și diligență normală față de lucrul său (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 535). Uzufructuarul este obligat a se folosi de lucrurile supuse uzufructului ca un *bun gospodar* (s.n.), cu băgarea de seamă a tuturor oamenilor în general, iar nu cu aceea ce ar pune-o în administrarea propriilor sale bunuri (D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 491; M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 166). Uzufructuarul trebuie să se folosească de bunurile supuse uzufructului ca un bun părinte de familie, adică așa cum s-ar folosi însuși proprietarul, luând în considerare destinația lor înainte de constituirea uzufructului (*ibidem*).

[114] Articolul 467 C. civ. spaniol cere expres ca uzufructuarul să conserve *forma și substanța* lucrului, ceea ce înseamnă că el nu poate să altereze structura materială sau destinația economică a bunului, fără o autorizare specială (a se vedea C. Lasarte, *Curso de derecho ...*, p. 244).

[115] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 255.

[116] C. Bîrsan, *op. cit.*, ed. a 2-a, p. 265.

B.C.U. "M. EMINESCU" IAȘI

supuse uzufructului şi, totodată, de a nu-l utiliza sau exploata de o manieră care l-ar altera şi nu ar permite conservarea lui[117].

b) *Obligaţia de a suporta sarcinile uzufructului*

Legiuitorul, în mod expres, deosebeşte între *sarcinile ordinare* care derivă din fructe şi *sarcini extraordinare* care afectează capitalul şi numai indirect veniturile.

502. *Taxe şi impozite.* Potrivit art. 548 C. civ., „Uzufructuarul este obligat, în cursul folosinţei sale, la toate sarcinile anuale ale fondului, precum contribuţiunile şi altele ce după obicei sunt considerate ca sarcine ale fructelor". Aşa-numitele „sarcini de fruct" presupun cheltuielile care trebuie efectuate cu veniturile lucrului, venituri care integral sunt în profitul uzufructuarului. Ar fi deci vorba despre impozite, taxe, redevenţe care sunt plătite periodic pentru veniturile obţinute; de asemenea, unele sarcini născute din convenţii, precum servituţile şi ipotecile. Aceste sarcini sunt suportate de uzufructuar, deoarece el are dreptul de a percepe fructele; dacă aceste sarcini depăşesc emolumentul uzufructului, uzufructuarul poate să nu accepte uzufructul sau poate chiar să renunţe la el pe parcurs[118].

Dimpotrivă, uzufructuarul nu va fi ţinut de sarcinile extraordinare care ţin de capital, deoarece capitalul aparţine nudului proprietar. Sarcinile extraordinare sunt compuse din contribuţii accidentale şi neobişnuite. Ele grevează, în principal, capitalul şi se răsfrâng indirect asupra veniturilor, deoarece prin plata lor aduc o diminuare în veniturile acestui capital. Aşadar, fiind o sarcină a proprietăţii, plata lor va trebui suportată de proprietar (art. 549 C. civ.)[119]. Totuşi, nu toate impozitele şi taxele pe capital sunt în sarcina nudului proprietar; sunt anumite taxe asupra capitalului care trebuie considerate ca „sarcini de fruct"; bunăoară, impozitul funciar[120], impozitele privind circulaţia vehiculelor cu motor etc.; sarcinile extraordinare vor fi suportate parţial de proprietar (în raport cu capitalul său) şi parţial de uzufructuar (în raport cu valoarea dobânzilor). Potrivit art. 549 C. civ., dacă proprietarul a suportat integral aceste sarcini, el va putea cere suma proporţională de la uzufructuar. S-a decis că părţile unui act constitutiv de uzufruct pot deroga de la prevederile art. 548 C. civ. punând taxele funciare în sarcina nudului proprietar.

---

[117] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 308. Pentru E. Deckés, numai destinaţia bunului corespunde substanţei bunului (*apud* J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 270).

[118] D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 507.

[119] G.N. Luţescu, *op. cit.*, p. 541.

[120] Impozitul funciar este o sarcină anuală a fondului care trebuie plătită de uzufructuar. În rolul contribuabililor va fi trecut uzufructuarul, iar nu nudul proprietar, deoarece, potrivit art. 548 C. civ., el singur este obligat personal la plata contribuţiunilor (D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 506, nr. 3). Sarcinile anuale care derivă din dreptul uzufructuarului de a culege fructele sunt datorate numai proporţional cu durata uzufructului (V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 504).

503. *Obligațiile uzufructuarului universal sau cu titlu universal de a contribui la plata datoriilor.* De regulă, uzufructuarul nu ar trebui să plătească nici o datorie care l-ar privi pe nudul proprietar, pentru bunul dat în uzufruct. În principiu, această situație se referă la situația în care uzufructul poartă asupra unui bun determinat. Alta este însă situația în care uzufructul poartă asupra unui patrimoniu sau a unei fracțiuni de patrimoniu. În adevăr, deoarece datoriile constituie o sarcină a patrimoniului, uzufructul purtând asupra unei fracțiuni din patrimoniu sau chiar asupra patrimoniului întreg, uzufructuarul nu se va mai putea sustrage de la plata datoriilor. În acest sens, art. 550 C. civ. stabilește: „Acel ce câștigă cu titlu gratuit un uzufruct universal sau cu titlu universal, este dator a achita în proporție cu folosința sa și fără nici un drept de repetițiune, legăturile cari privesc asupra patrimoniului"[121].

După cum s-a remarcat, obligația de a plăti datoriile în cazul constituirii cu titlu gratuit a uzufructului nu revine oricărui uzufructuar, deoarece sunt excluși uzufructuarii cu titlu particular (art. 531 C. civ.) și, de asemenea, uzufructuarul universal și cu titlu universal care l-au dobândit cu titlu oneros, deoarece ei, în acest caz, nu s-au îmbogățit cu nimic. Așadar, în raport cu art. 550 C. civ., uzufructuarul universal și cel cu titlu universal, atunci când uzufructul este cu titlu gratuit, sunt obligați să plătească, în raport cu folosința sa, pensiile alimentare și veniturile rentelor perpetue sau pe viață care apasă asupra universalității[122]. Această soluție, deși se abate de la logica juridică, este impusă de echitate[123].

---

[121] Cuvântul „legături" din art. 550 C. civ. este trecut din eroare, deoarece acest articol se ocupă numai de plata rentelor și a pensiilor alimentare, iar de plata datoriilor moștenirii se ocupă art. 552 C. civ. Redactorii Codului au tradus greșit art. 610 C. civ. francez, care vorbește de legatele unei rente viagere sau ale unei pensii alimentare (D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 523).

[122] Există o deosebire de redactare între art. 550 C. civ. român și art. 610 C. civ. francez, în sensul că textul art. 550 utilizează formula generică de „acte cu titlu gratuit", în timp ce textul francez vorbește doar de obligația uzufructuarului de a plăti rentele viagere și pensiile alimentare dacă acestea își găsesc temeiul într-un act de ultimă voință (testament). Pe această problemă s-a creat o dispută în doctrina franceză a secolului al XIX-lea, Marcade fiind de părere că art. 610 C. civ. francez trebuie aplicat deopotrivă atât la donațiuni, cât și la succesiuni. Redactorii Codului civil român, precum și doctrina au îmbrățișat această concepție, în sensul că uzufructuarul universal sau cu titlu universal care a dobândit cu titlu gratuit trebuie să contribuie la plata datoriilor, în proporția stabilită de art. 552 C. civ., indiferent dacă uzufructul a fost constituit prin acte între vii sau a luat naștere prin testament ori succesiune (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 544); în dreptul civil român, spre deosebire de dreptul francez, întrucât art. 550 diferă de textul corespunzător al art. 610 C. civ. francez, dispozițiunile acestui articol și ale art. 551 și art. 552 C. civ. român se aplică la orice dobânditor al unui uzufruct cu titlu gratuit, adică prin testament, donațiune sau moștenire (D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 522, 532, 525).

[123] V. Stoica, *op. cit.*, p. 505.

În raport cu art. 552 C. civ., în doctrină modalitatea de plată a datoriilor a fost sintetizată astfel:

– uzufructuarul poate să avanseze sumele pentru plata datoriilor, urmând ca la stingerea uzufructului să primească restituirea lor, fără dobânzi, deoarece acestea nu reprezintă partea de contribuție a fructelor pe care el le percepe;

– dacă uzufructuarul nu va voi sau nu va putea să avanseze aceste sume, atunci îi va reveni proprietarului această sarcină, cu dreptul de a pretinde uzufructuarului să-i plătească dobânzile aferente;

– dacă nici unul dintre ei nu poate sau nu vrea să achite aceste sume, se va proceda la punerea în vânzare a bunului pentru ca din prețul obținut să fie îndestulați creditorii a căror creanță a ajuns la scadență[124]. Deoarece art. 550 C. civ. nu este de ordine publică, părțile, prin convenție, vor putea să stabilească altă modalitate de plată sau chiar să o suprime. De altă parte, dispozițiile art. 550 C. civ. se aplică nu numai legatarului ori donatarului universal sau cu titlu universal, dar și moștenitorilor cărora defunctul le-a lăsat uzufructul[125].

504. *Obligațiile privind plata cheltuielilor de judecată.* Articolul 553 C. civ. stabilește: „Uzufructuarul este dator a plăti numai cheltuielile proceselor ce privesc folosința și ale celorlalte condamnațiuni care procesele arătate pot da naștere". Din analiza acestui text rezultă că, atunci când uzufructuarul a făcut cheltuieli cu procesele care au avut drept obiect dreptul său de folosință, aceste cheltuieli urmează a fi suportate numai de el. În cheltuielile de judecată sunt incluse onorariile avocațiale, îndeplinirea formalităților procedurale, taxele de timbru, despăgubiri etc., cheltuieli la care va avea dreptul partea care va câștiga procesul; ele vor fi suportate de uzufructuar numai dacă litigiul dedus judecății poartă asupra dreptului său de folosință; nu însă și atunci când procesul privește nuda proprietate, situație în care ele vor fi în sarcina proprietarului.

505. *Reparațiile.* Articolul 545 C. civ. stabilește că reparațiile mari fiind în sarcina nudului proprietar, uzufructuarul nu este ținut decât la reparațiile de întreținere. Dar art. 546 C. civ. enumeră limitativ și imperativ reparațiile mari, statuând că toate celelalte reparații sunt reparații de întreținere[126].

Trebuie observat că noțiunea de întreținere din cadrul uzufructului nu coincide întotdeauna cu reparația locativă (lucrări de întreținere) din contractul de închiriere; acestea din urmă sunt, de regulă, în sarcina chiriașului. Repara-

[124] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 544.

[125] *Ibidem.*

[126] „Reparațiunile cele mari sunt acele ale zidurilor celor mari și ale boltelor, restabilirea grinzilor și acoperișului întreg, acelea ale zăgazurilor și ale zidurilor de sprijinire și de împrejmuire în total; toate celelalte reparațiuni sunt de întreținere" (art. 546 C. civ.).

țiile de întreținere la uzufruct sunt mai numeroase (practic nelimitate), pe motivul că reparațiile mari sunt, cum arătam, limitativ prevăzute de lege. Astfel, s-au considerat reparații de întreținere lucrările de renovare a fațadelor; de asemenea, întreținerea unui acoperiș ori recondiționarea unei instalații de încălzit sau schimbarea ascensorului, care toate sunt în sarcina uzufructuarului[127]. Desigur, obligația de întreținere nu înseamnă că uzufructuarul ar fi obligat să amelioreze sau să îmbunătățească bunul; bunăoară, atunci când acesta i-a fost predat într-o stare deteriorată, el nu va fi ținut să-l amelioreze (de exemplu, uzufructuarul nu este obligat să execute tencuielile care nu existau în momentul constituirii uzufructului)[128]. Oricum, uzufructuarul nu are acțiune împotriva nudului proprietar pentru a-l obliga să efectueze reparațiile mari; dar nudul proprietar îl poate acționa în justiție pe uzufructuar pentru a efectua reparațiile de întreținere.

C. Obligațiile uzufructuarului la încetarea uzufructului

506. La încetarea uzufructului, obligația esențială a uzufructuarului sau a moștenitorilor săi este de a restitui lucrul nudului proprietar. Ea trebuie executată în natură, mai puțin în cazul cvasi-uzufructului, când se poate restitui un lucru echivalent sau valoarea lui. Lucrul trebuie restituit în stare bună, cu excepția cazului în care se admite o uzură normală sau chiar o deteriorare mai importantă. Nudului proprietar îi revine obligația să dovedească faptul că lucrul nu i-a fost restituit în stare bună. Pentru aceasta, nudul proprietar se va folosi de descrierea făcută în inventar. Dacă inventarul nu a fost întocmit, nudul proprietar va putea să dovedească starea lucrului la intrarea în folosință prin orice mijloc de probă.

Dacă lucrul a fost deteriorat sau a intervenit o pieire totală a lui, se va distinge după cum acestea au fost fortuite sau dacă ele sunt imputabile uzufructuarului. În primul caz, nudul proprietar suportă deteriorarea sau pieirea lucrului (*res perit domino*); în cel de-al doilea caz, se angajează răspunderea civilă a uzufructuarului față de nudul proprietar.

13. Drepturile și obligațiile nudului proprietar

Așa cum am arătat, nudul proprietar este titularul unui drept real asupra lucrului grevat de uzufruct; un drept de proprietate transformat în drept de

---

[127] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 309. În doctrina noastră antebelică s-a stabilit că zugrăvitul pereților, facerea sobelor, curățirea unei fântâni etc. constituie reparații de întreținere (D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 512).

[128] Ch. Larroumet, *op.* și *loc. cit.*; nu sunt în sarcina uzufructuarului lucrările a căror necesitate a apărut înainte de nașterea uzufructului.

nudă proprietate, această transformare manifestându-se printr-o obligație reală în sarcina sa[129]. Nudul proprietar nu are nici o obligație pozitivă. Spre deosebire de proprietarul deplin, nudul proprietar nu are prerogative asupra lucrului însuși.

A. Drepturile nudului proprietar asupra dreptului său

507. Nudul proprietar poate dispune de nuda proprietate după cum dorește (o poate vinde, dona, lega, ipoteca etc.); evident, înstrăinarea lasă intacte drepturile uzufructuarului[130]. Totuși, asupra nudei proprietăți a unui bun mobil sau a unei creanțe nu se poate constitui un gaj, deoarece gajul presupune o desesizare a debitorului, ceea ce nu poate face un nud proprietar care nu deține lucrul. Apoi, spre deosebire de uzufruct, nuda proprietate poate fi transmisă prin succesiune, deoarece ea nu este temporară sau viageră. Totuși, transmisiunea nu poate transforma nuda proprietate în proprietate deplină[131]. Desigur, nudul proprietar nu-l poate obliga pe uzufructuar ca împreună să procedeze la o vânzare a plinei proprietăți, chiar dacă vânzarea s-ar face la un preț mai bun. De asemenea, în cazul în care uzufructul ar fi prins într-o masă indiviză, în lipsa unor prevederi contrarii, instanța nu poate ordona vânzarea la licitație a bunului în plină proprietate decât cu acordul uzufructuarului, chiar dacă s-ar invoca interesul comun al coindivizarilor.

B. Drepturile nudului proprietar asupra lucrului

508. Dacă uzufructuarul are prerogative importante, dar limitate asupra lucrului, nudul proprietar nu are nici o prerogativă asupra lucrului care face obiectul unui uzufruct; nudul proprietar este privat de *usus* și *fructus*, deoarece exercițiul lor este atribuit uzufructuarului. Dar nici *abusus*-ul care constă în acte materiale de dispoziție asupra lucrului nu există în profitul său.

De altă parte, nudul proprietar nu poate folosi bunul, nu-l poate exploata și nu-i poate percepe fructele; el nu poate îndeplini nici un act juridic sau material care ar împiedica exercitarea dreptului uzufructuarului. Tot astfel, nudul proprietar nu poate altera substanța lucrului sau să-i modifice destinația,

---

[129] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 310.

[130] S-a putut spune că la prima vedere este uimitor să se vorbească de ipotecă și de vânzarea nudei proprietăți (C. Lasarte, *Curso de derecho* ..., p. 245).

[131] Dar nudul proprietar poate constitui și un al doilea uzufruct fără ca această operațiune să fie nulă; ea însă nu va avea efect decât la moartea uzufructuarului, în timpul vieții sale operațiunea fiindu-i inopozabilă. Aceasta, deoarece nudul proprietar are vocația la plina proprietate, mai precis el are asupra ei un drept cu termen incert, pentru ziua când uzufructuarul nu va mai fi (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 169).

deoarece altminteri s-ar transforma dreptul uzufructuarului care trebuie să rămână așa cum era în momentul intrării în folosință[132].

O atenuare a acestor prohibiții există: nudul proprietar are dreptul la productele lucrului. Cu toate acestea, acest drept nu poate altera substanța lucrului sau să-i modifice destinația pe durata uzufructului. S-a spus că în realitate suntem în prezența productelor, care pot fi dobândite fără intervenția sau activitatea nudului proprietar; adică de productele naturale (arborii dezrădăcinați dintr-o pădure bătrână, descoperirea unei comori)[133].

C. Obligațiile nudului proprietar

De altă parte, dacă există numeroase obligații ale uzufructuarului față de nudul proprietar, nu există nici o obligație pozitivă a nudului proprietar față de uzufructuar. Cu toate acestea, la sfârșitul uzufructului, nudul proprietar poate fi ținut de o rambursare a unei indemnizații față de uzufructuar; aceasta se întemeiază pe gestiunea de afaceri sau pe îmbogățirea fără justă cauză.

a) *La momentul intrării în folosință a uzufructuarului*

509. În ce privește starea bunurilor, în acest moment nudul proprietar nu este ținut deloc să predea uzufructuarului bunurile în stare bună. În acest sens, art. 540 C. civ. spune: „Uzufructuarul ia lucrurile în starea în care se află (...)". Dar nudul proprietar poate fi obligat să remită uzufructuarului bunurile asupra cărora poartă uzufructul. În acest sens, uzufructuarul dispune nu numai de o acțiune în executarea actului constitutiv al uzufructului, ci și de o acțiune confesorie (care pentru uzufruct este ceea ce este revendicarea pentru proprietate); ea poate fi intentată, deci, nu numai împotriva terților, ci și împotriva nudului proprietar.

b) *Pe durata uzufructului*

510. În această perioadă există aceeași absență de obligații a nudului proprietar față de uzufructuar. Articolul 549 C. civ. stabilește: „În privința sarcinilor ce pot fi puse pe proprietate, în cursul uzufructului, proprietarul și uzufructuarul contribuiesc după modul următor: proprietarul este obligat a le

[132] De aceea, poate să pară discutabilă soluția prin care s-a decis că nudul proprietar poate să facă unele lucrări de sporire a spațiului, inclusiv construirea pe terenul proprietatea sa a unei noi unități locative, destinate folosinței sale și a familiei, sub forma unui adaus la locuința folosită de uzufructuar, fără ca uzufructuarul să se poată opune la aceasta, cu condiția ca, prin executarea acestor lucrări, să nu se aducă modificări esențiale clădirii ce formează obiectul dreptului de uzufruct, de natură a influența negativ exercitarea drepturilor uzufructuarului (Trib. jud. Sibiu, dec. civ. nr. 641/1969, cu notă de I. Bănceu, în R.R.D., nr. 3/1972, p. 137 și urm.).

[133] Ch. Larroumet, *op.* și *loc. cit.*

plăti și uzufructuarul a-i răspunde dobânzile, iar dacă uzufructuarul le-a plătit, el are dreptul de a cere capetele plătite de la proprietar, la expirarea uzufructului". Aici intră cheltuielile care sunt imputate asupra capitalului, prin opoziție cu cheltuielile periodice (unele impozite asupra capitalului, de exemplu). Dacă nudul proprietar are sarcina acestor cheltuieli și statul poate să-l constrângă la plata lor, uzufructuarul nu-l poate obliga pe nudul proprietar să procedeze la aceste plăți; aceasta, pentru că uzufructuarul nu este creditorul nudului proprietar. Dacă însă uzufructuarul a avansat aceste cheltuieli care nu-i incumbau lui, el este în drept să le recupereze la sfârșitul uzufructului.

În ceea ce privește *reparațiile mari*, precum am arătat, sunt în sarcina nudului proprietar. Dar uzufructuarul nu are acțiune în justiție împotriva nudului proprietar. Așa fiind, obligația lui nu este susceptibilă decât de o executare voluntară, adică o obligație naturală. Dacă nudul proprietar efectuează voluntar operațiile mari, el nu va putea recupera cheltuielile de la uzufructuar, deoarece acestea nu sunt în sarcina sa; excepție, cazul în care ele au fost necesare ca urmare a neexecutării obligațiilor uzufructuarului. Dacă uzufructuarul a efectuat cheltuielile care sunt în sarcina nudului proprietar, la sfârșitul uzufructului el va putea recupera cheltuielile de la acesta.

Justificarea neobligării nudului proprietar la efectuarea reparațiilor mari rezidă în aceea că el nu trebuie să procure uzufructuarului folosința lucrului. Desigur, dacă reparațiile mari nu se fac nici de nudul proprietar și nici de uzufructuar, există riscul ca bunul să fie amenințat cu ruina. De aceea, este admis că în actul constitutiv al uzufructului pot fi prevăzute stipulații derogatorii, în sensul ca nudul proprietar să fie obligat în ce privește reparațiile mari. Dar cel mai adesea asemenea stipulații nu vor fi inserate; și aceasta pe bună dreptate, deoarece soluția conform căreia uzufructuarul nu-l poate forța pe nudul proprietar la efectuarea reparațiilor mari ține de natura uzufructului. În adevăr, avantajele lucrului aparțin în totalitate uzufructuarului, iar nudul proprietar este privat de acestea pe o lungă perioadă de timp[134].

c) *La încetarea uzufructului*

511. În acest moment, în ce-l privește pe nudul proprietar, se pun două probleme, și anume: cea privind soarta îmbunătățirilor aduse de uzufructuar și cea privind cheltuielile care sunt în sarcina nudului proprietar.

511a. Atunci când uzufructuarul a făcut investiții sau *îmbunătățiri* în interes propriu, dar și în interesul unei exploatări rentabile a bunurilor care fac obiectul uzufructului, art. 539 C. civ. exclude o despăgubire a lui din partea nudului proprietar. În adevăr, textul invocat statuează: „Uzufructuarul nu poate, la încetarea uzufructului, cere vreo despăgubire pentru îmbunătățirile ce

[134] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 307.

ar pretinde că le-a făcut, chiar când printr-însele ar fi sporit valoarea lucrului. El sau moștenitorii săi pot însă ridica oglinzi, tablouri și alte ornamente, pe care le-ar fi așezat, cu îndatorirea de a restabili localul în starea în care a fost mai înainte". O asemenea soluție, cum s-a arătat, este de natură a descuraja uzufructuarii pentru rentabilizarea bunurilor supuse uzufructului și face uzufructul anti-economic[135].

Uzufructuarul – cum s-a observat din textul invocat – are dreptul să ridice oglinzile, tablourile și alte ornamente, dar cu îndatorirea de a restabili starea anterioară a lucrului. Mai mult, uzufructuarul are dreptul să ridice orice lucrări care nu sunt o simplă îmbunătățire a lucrului, cum ar fi construcțiile sau plantațiile făcute pe un teren[136]. Dar uzufructuarul, fiind privit ca un constructor de rea-credință, este chiar obligat să ridice aceste lucrări[137]; uzufructuarul este asimilat cu un constructor de rea-credință, deoarece el a știut de la început că nu a avut un drept de proprietate, ci numai un drept de uzufruct asupra terenului. Pentru acest motiv, proprietarul terenului nu poate fi obligat să păstreze construcțiile sau plantațiile. De altă parte, nudul proprietar nu ar putea păstra pentru el construcțiile sau plantațiile în temeiul art. 494 alin. (1) C. civ., deoarece în materie de uzufruct sunt aplicabile prevederile art. 539 alin. (2) C. civ.[138]

Situația consacrată de art. 539 C. civ. pare inechitabilă, cu atât mai mult cu cât ea este extinsă de la îmbunătățiri la construcții. Textul consacră o nedreptate flagrantă, contrar a ceea ce este admis în alte ipoteze de același fel, iar extinderea sa la construcții este făcută în disprețul vocației generale a art. 494 C. civ. (art. 555 C. civ. francez)[139]. Apoi, lipsa indemnizației face să nu fie sancționată îmbogățirea fără justă cauză a nudului proprietar.

Cu toate că argumentele înfățișate în această opinie sunt greu de înlăturat, avem totuși unele rezerve. Astfel, ne întrebăm dacă nu cumva în acest fel nu ar fi afectată în multe cazuri obligația esențială de restituire a lucrului de către uzufructuar în starea în care a fost predat; de altă parte, adesea uzufructuarul ar putea impune unele îmbunătățiri nudului proprietar, îmbunătățiri

---

[135] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 317. În Franța, o jurisprudență veche din 1885 aplică această soluție asimilând construcțiile cu îmbunătățirile, ceea ce nu este în armonie cu principiile art. 555 C. civ. francez (art. 494 C. civ. român) în ceea ce privește construcțiile pe terenul altuia (*ibidem*).

[136] V. Stoica, *op. cit.*, p. 507.

[137] D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 534.

[138] V. Stoica, *op. cit.*, p. 508.

[139] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 319; autorul menționează că jurisprudența franceză a decis că principiul absenței indemnizației nu este aplicabil decât în raporturile dintre uzufructuar și nudul proprietar, și nu și în cazul în care îmbunătățirile au fost făcute de un terț, situație în care nudul proprietar este obligat să-l despăgubească pe acesta. Autorul se întreabă: de ce ceea ce se admite în profitul unui terț nu s-ar admite în profitul uzufructuarului?

pe care acesta nu și le-ar fi dorit (cuantum valoric, criterii estetice etc.) sau care nu sunt oportune. Oricum, nimic nu se opune, și este soluția ideală, ca prin înțelegerea lor lucrările de îmbunătățire să fie efectuate.

511b. *Gestiunea de afaceri.* Articolul 549 C. civ. stabilește că uzufructuarul poate să-i ceară nudului proprietar rambursarea sarcinilor extraordinare care apasă asupra nudei proprietăți, atunci când ele au fost plătite de el. În acest caz este vorba despre gestiunea de afaceri când cel care gerează afacerea altuia are dreptul de a obține rambursarea cheltuielilor pentru altul, dacă ele au fost utile. Utilitatea este evidentă în cazul în care se plătește o datorie de necontestat, cum ar fi un impozit[140].

511c. *Reparațiile mari. Rambursarea cheltuielilor.* Deci, cum am arătat, uzufructuarul nu are dreptul de a cere nudului proprietar executarea reparațiilor mari; este totuși admis că uzufructuarul care a făcut aceste reparații poate, la sfârșitul uzufructului, să ceară nudului proprietar nu plata integrală a cheltuielilor efectuate, ci numai plus-valoarea adusă bunului cu această ocazie[141].

Se pare că această jurisprudență puțin generoasă cu uzufructuarul trebuie părăsită de maniera în care să i se acorde acestuia restituirea totalității cheltuielilor efectuate pentru reparațiile mari. O astfel de soluție poate fi susținută de dispozițiile art. 549 și art. 545 C. civ., unde *expressis verbis* se arată că „reparațiunile cele mari rămân în sarcina proprietarului" (altminteri, cum s-a observat, ce rost ar mai avea această precizare?). Această soluție se impune, cu atât mai mult cu cât, spre deosebire de lucrările de îmbunătățire (care nu se impun pentru conservarea bunului), reparațiile mari sunt necesare

[140] S-a opinat că, dincolo de gestiunea de afaceri, ar trebui ca, atunci când este vorba de o cheltuială care apasă asupra nudei proprietăți și pe care a avansat-o uzufructuarul, cheltuiala să fie pusă definitiv în sarcina nudei proprietăți fără altă justificare, și aceasta în calitate de obligație reală de restituire față de uzufructuar. Pe drept cuvânt s-a spus că avantajul ar fi că această obligație s-ar transmite odată cu nuda proprietate tuturor proprietarilor succesivi (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 319).

[141] G.N. Luțescu arată că jurisprudența, cântărind cu toată grija atât interesul uzufructuarului, cât și pe acela al proprietarului, a admis totuși ca uzufructuarul să fie despăgubit la sfârșitul uzufructului, în temeiul îmbogățirii fără justă cauză, dacă nu de totalitatea cheltuielilor făcute, cel puțin de plus-valoarea realizată de lucrul primit în uzufruct (*idem, op. cit.*, p. 555). Amintim că în perioada antebelică mari juriști români și francezi s-au împotrivit ca nudul proprietar să fie obligat la executarea marilor reparații, deoarece acestea adesea sunt mari și exercițiul dreptului de uzufruct nu se stinge de cele mai multe ori decât la moartea uzufructuarului. De altă parte, dacă marile reparații vor fi făcute de uzufructuar, acesta „debursează" prețul lor numai pentru a evita ca dreptul său de folosință să înceteze înaintea ajungerii la termen, prin ruina, pieirea sau dispariția obiectului. De ce atunci uzufructuarul să fie despăgubit pe motivul că s-ar fi sărăcit, iar proprietarul s-a îmbogățit? (*ibidem*).

pentru această conservare[142]. Și, desigur, nu trebuie uitat că până la urmă nudul proprietar va fi cel care va profita de ele.

14. Stingerea uzufructului

Există cauze în care uzufructul se stinge *în mod normal* (împlinirea termenului, moartea uzufructuarului și prescripția extinctivă), precum și cauze care survin *în mod accidental* și au același efect; acestea din urmă sunt numeroase și pot deriva din constituirea uzufructului, din bunul care face obiectul uzufructului etc.

A. Cauze specifice

Acestea au loc în următoarele cazuri:

512. *La împlinirea termenului* (cert sau incert) pentru care a fost constituit, când *ipso facto* dreptul se stinge; potrivit art. 519 C. civ., uzufructul poate fi constituit pentru întreaga viață a uzufructuarului, dar și pe o durată limitată, cu termen extinctiv[143]. Dar acest termen extinctiv nu va putea avea ca efect prelungirea uzufructului dincolo de moarte, dacă aceasta se va produce înaintea scadenței; așadar, uzufructul nu va putea fi transmis moștenitorilor sau unui legatar. Această soluție se sprijină *pe caracterul alimentar* al uzufructului și, totodată, pe caracterul personal și viager. Uzufructul este întotdeauna *viager*, pentru că el nu este transmisibil moștenitorilor (spre deosebire de dreptul de proprietate). Regula aceasta trebuie să fie valabilă și în privința uzufructului persoanelor juridice, în sensul că, dacă ea este dizolvată înaintea termenului prevăzut de art. 559 C. civ., uzufructul va fi stins.

513. *Prin moartea uzufructuarului*; aceasta, deoarece el are un caracter viager și nu se transmite moștenitorilor[144]; cauza normală de stingere a uzufruc-

---

[142] Reparațiile mari au ca obiect nu să procure o plus valoare, ci să evite o valoare mai mică a lucrului (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 320).

[143] La împlinirea termenului privind uzufructul asupra unui bun imobil lăsat prin testament, acesta trebuie să intre în posesia succesorilor legali (C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, p. 217, nr. 1).

[144] În practică s-a statuat că, în cazul în care uzufructul viager a fost constituit în favoarea a două persoane (doi soți), fără o altă precizare, după decesul unuia din ei celălalt păstrează uzufructul asupra întregului bun (Trib. jud. Hunedoara, dec. civ. nr. 1197/1988, în R.R.D. nr. 8/1989, p. 67). Pentru stingerea uzufructului prin moartea uzufructuarului, a se vedea Trib. mun. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 1754/1996, în M.M. Pivniceru, G. Protea, *Dezmembrămintele dreptului de proprietate. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 28-29.

tului este decesul uzufructuarului. Dacă în actul de constituire a uzufructului se prevede că, în caz de deces al uzufructuarului, uzufructul se va transmite moştenitorilor acestuia, o astfel de clauză este lovită de nulitate absolută, întrucât dispoziţiile art. 557 C. civ. sunt de ordine publică. Moartea uzufructuarului poate fi constatată fizic sau prin hotărâre judecătorească. Apreciem că, dacă uzufructuarul este declarat dispărut, nudul proprietar nu poate să ceară punerea sa în posesie asupra bunurilor supuse uzufructului; se va institui însă un curator pentru administrarea respectivelor bunuri. În doctrina clasică franceză se admitea dreptul nudului proprietar, în caz de absenţă a uzufructuarului, de a fi trimis în posesiune provizorie asupra bunurilor supuse uzufructului. Decesul uzufructuarului nu priveşte decât uzufructurile constituite în favoarea persoanelor fizice, deoarece uzufructurile constituite în profitul persoanelor juridice sunt limitate în timp prin lege.

De altă parte, uzufructul poate fi constituit *succesiv* în favoarea mai multor persoane de maniera în care acestea să se folosească de bun una după alta (succesiv) la încetarea din viaţă; aşadar, la încetarea din viaţă a uneia, uzufructul va trece alteia care este în viaţă[145]. Acest uzufruct, *uzufruct reversibil*, este întâlnit, de regulă, în convenţiile matrimoniale; asemenea uzufructuri sunt valabile cu condiţia ca toţi beneficiarii subsidiari să fie deja în viaţă sau cel puţin concepuţi la momentul constituirii uzufructului (când uzufructul este constituit între vii) sau în momentul morţii aceluia care l-a constituit (când a fost constituit prin testament). Un asemenea uzufruct este valabil, după cum s-a arătat, fiindcă se consideră că uzufructul ar fi putut să fie constituit de la început şi în mod exclusiv şi direct în favoarea ultimului beneficiar. Aşa fiind, durata unui uzufruct constituit în favoarea mai multor beneficiari succesivi nu va întrece durata unui uzufruct care ar fi fost constituit exclusiv în favoarea ultimului beneficiar[146]. De altă parte, beneficiarul subsidiar primeşte uzufructul direct de la constituant, şi nu de la beneficiarul precedent, când s-ar putea încălca regula potrivit căreia uzufructul este un drept personal şi netransmisibil. Dacă însă uzufructul a fost constituit *conjunct* în favoarea mai multor persoane,

---

[145] G.N. Luţescu, *op. cit.*, p. 558; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 259; uzufructul se poate constitui asupra mai multor persoane pentru a se folosi una după alta, cu condiţia să nu existe o substituţie fideicomisorie oprită de lege (M. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 160).

[146] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 243. În dreptul provinciei Quebec, *uzufructul succesiv* este deosebit, pentru că beneficiarul care urmează nu trebuie să existe decât în momentul deschiderii dreptului în favoarea sa, şi nu la începutul uzufructului succesiv [art. 1122 alin. (2) C. civ.]; uzufructuarul deţine dreptul nu de la uzufructuarul precedent, ci de la constituant. Această modalitate are puncte comune cu substituţiile; acest uzufruct este longeviv, întinzându-se până la 100 de ani [art. 1123 alin. (1) C. civ.]. În cazul uzufructului conjunct, art. 911 C. civ. din Quebec stabileşte că fiecare uzufructuar este titularul unei cote indivize din uzufruct; exerciţiul său poate fi partajat în timp, după un program stabilit.

el nu va dispărea la decesul primeia dintre ele, ci la decesul ultimei persoane; în acest caz, uzufructuarii desemnați îl exercită concurent[147]. Opinia clasică dominantă era că, în cazul în care unul dintre uzufructuari încetează din viață – dacă nu există o clauză contrară în actul de constituire –, uzufructul se stinge parțial pentru partea acestuia, ea revenind nudului proprietar[148].

514. *Prescripție extinctivă și prescripție achizitivă.* Uzufructul se stinge prin *neuz* sau prin *prescripție extinctivă*; art. 557 alin. (2) C. civ. statuează că uzufructul se stinge prin neuz timp de 30 de ani[149]. Legiuitorul a gândit că nu există nici o rațiune pentru a continua să fie protejat un drept care nu a fost exercitat deloc o perioadă lungă de timp, chiar dacă acest drept nu a făcut obiectul unei prescripții achizitive din partea altei persoane[150]. Menționăm că prescripția va începe să curgă de la ultimul act care a constat în exercitarea unei prerogative a uzufructului; prescripția extinctivă va fi susceptibilă de suspendare, întrerupere și repunere în termen în beneficiul uzufructuarului. Pentru a opera prescripția, este important ca uzufructuarul să fi pierdut posesia ca stare de fapt corespunzătoare dreptului de uzufruct și să nu o recâștige timp de 30 de ani[151].

O cauză particulară de stingere a uzufructului (pe lângă prescripția extinctivă) o poate constitui prescripția achizitivă. În adevăr, acesta este cazul în care uzufructuarul nu-și exercită dreptul său mai puțin de 30 de ani, timp în care un terț care se pretinde posesor îl exercită pentru a prescrie prin prescripția achizitivă de 10-20 de ani; evident, în acest caz, această prescripție

---

[147] Potrivit art. 796 C. civ. italian, donatorul nu își poate rezerva uzufructul bunului donat în beneficiul său și după el altor moștenitori în ordine succesivă. Este însă admis uzufructul conjunct (art. 678) în care folosința dreptului la moartea fiecăruia trece la ceilalți a căror cotă se mărește; această sporire se concentrează în persoana celui care supraviețuiește. În schimb, este interzis legatul uzufructului succesiv (art. 698), care dispune că la moartea primului legatar al uzufructuarului uzufructul trece la ceilalți (pentru detalii, a se vedea *Instituzioni di Dritto privato* ..., p. 357).

[148] D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 548; C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. VI, nr. 3, p. 193. Dacă printr-un testament s-a lăsat pe un termen determinat uzufructul unei persoane și nuda proprietate altei persoane, în caz de încetare din viață a uzufructuarului înainte de expirarea termenului, uzufructul se stinge în favoarea legatarului nudei proprietăți, și nu a moștenitorilor testatorului (C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, nr. 10, p. 193).

[149] Pe larg despre prescripția extinctivă a dezmembrămintelor, a se vedea M. Nicolae, *Prescripția extinctivă* ..., p. 396 și urm.

[150] În acest sens, s-a arătat că, dacă prescripția achizitivă înseamnă consolidarea unei situații de fapt, deoarece scurgerea timpului permite să se considere posesorul ca titularul veritabil al dreptului, este la fel cu prescripția extinctivă, dar în sens invers, adică scurgerea timpului va pune în armonie dreptul cu faptul; dreptul va dispărea, din moment ce nu mai este efectiv exercitat (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 284).

[151] V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 515.

achizitivă va conduce indirect la stingerea dreptului uzufructuarului, înaintea împlinirii prescripției extinctive. Dar, în acest caz – cum s-a remarcat –, nu este vorba de o prescripție extinctivă mai scurtă, ci pur și simplu, ca și la dreptul de proprietate, de o consecință a prescripției achizitive în favoarea posesorului[152].

Este necesar să precizăm că jurisprudența și doctrina au statuat că faptul uzufructuarului de a nu scoate din bun toate fructele ce ar fi putut fi obținute de un bun administrator sau de a nu se fi folosit decât de o parte din bun nu poate fi considerat ca un neuz al dreptului de uzufruct[153]. Neuzul dreptului de uzufruct înseamnă neexercitarea nici unuia dintre atributele dreptului de uzufruct; lipsa de exercitare trebuie să fie completă[154]. Pe această linie, nu există neuz dacă uzufructuarul folosește bunul cu altă destinație sau în altă modalitate decât aceea stabilită de proprietar și nici în cazul în care exercită folosința prin intermediul altei persoane.

B. Cauze accidentale

1. Cauze care țin de uzufructuar

515. *Consolidarea* are loc atunci când uzufructuarul dobândește și nuda proprietate. Ea este expres prevăzută de art. 557 alin. (1) C. civ., care spune „prin consolidare sau întrunirea asupra aceleiași persoane a ambelor calități de proprietar și uzufructuar". Deci, dacă uzufructuarul devine nud proprietar al bunului grevat de uzufruct, în mod evident este fără sens de a se mai distinge între uzufruct și nuda proprietate, consecința fiind stingerea uzufructului. Acest lucru se poate realiza prin cumpărare, donație, succesiune etc., uzufructuarul dobândind astfel și nuda proprietate[155].

În aparență, s-ar părea că poate exista o consolidare și în profitul nudului proprietar. Nu este așa, iar doctrina și jurisprudența au subliniat adesea acest

---

[152] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 285.

[153] D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 554.

[154] V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 515; G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 568.

[155] S-a afirmat că termenul de „consolidare" nu este tocmai corect, pentru că în acest caz este vorba despre o confuziune a ambelor calități (de nud proprietar și de uzufructuar), confuziune care se poate realiza fie în favoarea uzufructuarului, fie în favoarea nudului proprietar (M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 167). Reținem însă că, în timp ce confuziunea poate avea loc fie în persoana creditorului, fie în persoana debitorului, consolidarea se poate realiza numai în favoarea uzufructuarului (în sens contrar, Aubry et Rau, *op. cit.*, p. 725; Baudry-Lancantinerie et Chauveau, *op. cit.*, p. 476, Colin et Capitant, *op. cit.*, tom 1, p. 1036, *apud* G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 563). S-a mai reținut în doctrina noastră: consolidarea care are loc prin convenția părților nu poate aduce atingere drepturilor terților dobândite de la uzufructuar; consolidarea poate fi parțială, dacă uzufructuarul dobândește numai o parte din nuda proprietate (D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 552).

lucru. În adevăr, deplina proprietate va fi întotdeauna reconstituită în favoarea nudului proprietar pentru alte cauze de stingere a uzufructului decât consolidarea; numai uzufructuarul poate dobândi nuda proprietate prin succesiune sau acte juridice între vii; uzufructul nu se poate dobândi prin succesiune sau acte juridice între vii, cu excepția vânzării silite[156]. Dacă nudul proprietar îl moștenește pe uzufructuar, decesul acestuia antrenează pur și simplu stingerea uzufructului fără a fi vorba de consolidare. La fel se întâmplă și dacă uzufructuarul este decăzut din dreptul său, renunță la uzufruct sau îl pierde prin neuz, cazuri în care nu intervine consolidarea. Rămâne în discuție doar ipoteza cesiunii uzufructului către nudul proprietar, când, la prima vedere, s-ar putea crede că intervine consolidarea; dar și în acest caz este vorba mai degrabă de o renunțare convențională decât de o consolidare veritabilă[157].

În doctrină s-a subliniat, pe drept cuvânt, că în privința efectelor consolidarea nu este atât de absolută și de definitivă precum pieirea totală a lucrului asupra căruia poartă uzufructul[158]. Astfel, ea nu are un efect *absolut*, deoarece nu va putea atinge drepturile dobândite anterior de terți de la uzufructuar sau nudul proprietar. Bunăoară, dacă uzufructuarul a consimțit, mai înainte, o ipotecă sau un gaj asupra dreptului său de uzufruct, consolidarea realizată în persoana sa nu va putea conduce la desființarea acestor sarcini; creditorii ipotecari și creditorii gajiști, în acest caz, își vor păstra garanțiile pe toată durata cât în mod natural ar fi trebuit să dureze uzufructul (expirarea termenului sau încetarea din viață a uzufructuarului), putând în acest interval urmări și vinde dreptul de uzufruct[159]. De altă parte, consolidarea nu are întotdeauna un caracter *definitiv*. Astfel, dacă actul prin care uzufructuarul a dobândit nuda proprietate este anulat (eroare, violență etc.) sau rezolvit, efectele consolidării

---

[156] V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 514; autorul reține: consolidarea propriu-zisă este însoțită întotdeauna și de o confuziune.

[157] În acest sens, Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 291; autorul precizează că nu trebuie confundată această situație cu cea a dublei cesiuni a uzufructului și a nudei proprietăți către un terț. La aceasta s-a obiectat susținându-se că în acest caz nu există o stingere a uzufructului prin consolidare, deoarece nu se vede de ce reunirea celor două calități în mâinile unui terț nu ar trebui să producă aceleași efecte ca cele ale reunirii celor două calități în mâinile uzufructuarului.

[158] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 564; nu există consolidare decât atunci când uzufructul nu este stins, dar nudul proprietar îl dobândește; nu este o veritabilă stingere a uzufructului ci mai degrabă „o paralizie, un fel de adormire". *O paralizie*, deoarece drepturile și obligațiile între nudul proprietar și uzufructuar sunt fără obiect; *o adormire*, deoarece, dacă actul care a condus la consolidare este anulat sau rezolvit, uzufructul renaște (Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 259).

[159] D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 551.

vor fi retroactiv desființate, urmând ca dreptul de uzufruct să se revigoreze întocmai ca mai înainte[160].

Mai reținem că efectele consolidării nu se vor produce decât pentru uzufructul propriu-zis, nu și pentru cvasi-uzufruct; explicația rezidă în aceea că în cazul cvasi-uzufructului uzufructuarul fiind, de la data constituirii uzufructului, și proprietarul lucrului, nu mai poate fi vorba de o reunire a celor două calități în aceeași persoană.

516. *Renunțarea uzufructuarului la dreptul de uzufruct.* După cum s-a observat, renunțarea nu a fost enumerată în art. 557 C. civ. printre cauzele de stingere a uzufructului, dar de ea se face amintire în art. 561 și 562 C. civ. Oricum, ea se manifestă plenar și în materia drepturilor reale, orice titular fiind liber să renunțe la dreptul său. Renunțarea poate fi expresă sau tacită și își va produce efectul indiferent de poziția pe care ar adopta-o nudul proprietar. Dar renunțarea expresă poate îmbrăca nu numai forma unui act unilateral, ci și a unei convenții prin care ambele părți să stipuleze ca în schimbul renunțării nudul proprietar să se oblige la o prestație către uzufructuar; este vorba, cum s-a spus, de *renunțare translativă*[161]. Dar renunțarea prin contract poate fi și cu titlu gratuit, ceea ce semnifică o donație indirectă care, deci, nu trebuie să fie încheiată în formă autentică[162].

Renunțarea are un caracter irevocabil, uzufructuarul nemaiputând să revină sub motiv că nudul proprietar nu a acceptat-o încă[163]. Renunțarea nu poate fi tacită în cazul uzufructului imobiliar, deoarece trebuie îndeplinite, pentru opozabilitate, formalitățile de publicitate imobiliară.

În cazul în care prin renunțarea uzufructuarului la uzufruct creditorii săi au fost fraudați, aceștia vor putea ataca actul de renunțare, în temeiul art. 562 C. civ. prin acțiunea revocatorie, desigur, dacă se va face dovada prejudiciului încercat de aceștia. Există însă o categorie de creditori pe care renunțarea

---

[160] În cazul în care titlul sau convenția în virtutea cărora uzufructuarul a dobândit nuda proprietate se anulează sau se rezolvă, consolidarea cu toate efectele ei dispare (C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. VI, nr. 18, p. 194). În cazul în care după consolidare uzufructuarul este evins de nuda proprietate, în ceea ce privește reparațiile, îmbunătățirile și degradările aduse lucrului supus uzufructului, el va fi considerat ca un proprietar aparent, negăsindu-și în acest caz aplicație dispozițiile art. 539 C. civ. (C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. VI, nr. 21, p. 194).

[161] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 565.

[162] În dreptul din Quebec, *abandonul uzufructului* poate fi și parțial (art. 1169 C. civ.), când, de pildă, uzufructuarul își limitează folosința la un singur imobil din cele care erau supuse dreptului său. Acest lucru este, credem, posibil și în dreptul nostru, dar cu acordul nudului proprietar ori, după caz, al instanței.

[163] G.N. Luțescu, *op* și *loc. cit.*

uzufructuarului nu-i poate atinge; aceştia sunt creditorii ipotecari cărora uzufructuarul le-a consimţit o ipotecă asupra dreptului său de uzufruct[164].

517. *Pierderea dreptului de uzufruct pentru abuz de folosinţă.* Uzufructul se va stinge prin abuz de folosinţă atunci când prin acest abuz uzufructuarul aduce stricăciuni fondului sau produce degradări datorită lipsei de întreţinere (art. 558 C. civ.).

Aşa cum am arătat, dreptul de folosinţă al uzufructuarului este în multe privinţe limitat; aceasta, pentru că el are obligaţia de a conserva substanţa (art. 517 C. civ.) şi de a se folosi de bun ca un bun părinte de familie (art. 541 C. civ.). Or, dacă aceste limite sunt depăşite, va exista abuz de drept din partea uzufructuarului, abuz care poate antrena răspunderea pentru daune-interese sau decăderea (stingerea) din uzufruct[165].

Existenţa abuzului de folosinţă este stabilită de instanţa de judecată, care dispune de o largă apreciere. Decăderea din dreptul de uzufruct nu operează automat când există abuz de folosinţă. De altă parte, nici nudul proprietar nu este obligat să ceară întotdeauna decăderea când consideră că daunele-interese îl pot satisface[166]. Pentru ca judecătorii să pronunţe decăderea, abuzul de folosinţă trebuie să fie suficient de grav. Dacă abuzul de folosinţă al uzufructuarului nu este grav, art. 558 alin. (2) C. civ. autorizează judecătorii (dacă există temere pentru buna conservare sau administrare a bunurilor) să convertească uzufructul într-o rentă. Decăderea ar putea să opereze obligatoriu numai în cazul în care aceasta ar fi prevăzută în actul constitutiv al uzufructului. În doctrină s-a statuat că stingerea uzufructului – dispusă de instanţă – poate fi parţială, numai cu privire la bunul asupra căruia s-a exercitat abuzul de folosinţă[167].

Decăderea din uzufruct este o sancţiune civilă şi presupune un act imputabil uzufructuarului, săvârşit cu vinovăţie. Totuşi – aşa cum s-a statuat în practica judiciară –, pentru a opera acest mod de stingere nu este necesar să se facă dovada relei-credinţe a uzufructuarului; este suficient să se demonstreze greşeli grave şi neglijenţă de natură a compromite existenţa bunului (de exemplu, când dă bunurilor mobile o altă destinaţie decât cea atribuită de autor, când

---

[164] *Idem*, p. 567.

[165] Sancţiunea decăderii din uzufruct prevăzută de art. 558 C. civ. (art. 618 C. civ. francez) a fost uneori asemănată cu rezoluţiunea unui contract pentru neexecutarea obligaţiilor (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 291).

[166] Este vorba despre o acţiune obişnuită care nu are ca scop stingerea uzufructului, ci numai executarea obligaţiilor ce-i revin uzufructuarului şi care, în caz de neexecutare, să se transforme în daune-interese (C. Bîrsan, *op. cit.*, ed. a 2-a, p. 268); a se vedea şi Trib. Supr., col. civ., dec. nr. 1122/1966, în R.R.D. nr. 3/1967, p. 164.

[167] D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 565.

dărâmă clădirile folositoare sau lasă să se dărâme; când scoate pomii fructiferi care produc fructe, când înstrăinează mobile supuse uzufructului)[168].

O chestiune puțin deosebită este aceea privind soarta uzufructului în cazul în care degradările au fost produse de locatar. Într-o opinie, s-a spus că, deoarece decăderea uzufructuarului pentru abuz de folosință implică un fapt personal al său, ea nu poate fi pronunțată pentru degradări comise de un locatar al uzufructuarului. Într-o a doua părere, la care aderăm, uzufructul va fi desființat atunci când culpa sau neglijența s-ar datora locatarului, dar uzufructuarul nu a fost atent ca să împiedice abuzurile[169]; bunăoară, uzufructuarul nu a încheiat contractul de locațiune în termeni suficient de prudenți pentru interesele nudului proprietar sau când l-a încheiat cu un chiriaș care în mod normal trebuia refuzat[170]. În ipoteza în care uzufructuarul închiriază lucrul cu depășirea puterilor sale, iar închirierea este, potrivit legii, lovită de nulitate, nu mai este necesară pronunțarea decăderii, deoarece sancțiunea nulității protejează suficient interesele nudului proprietar; excepție, existența unei vinovății independente de contractul de închiriere încheiat de către uzufructuar.

Potrivit art. 558 C. civ., creditorii uzufructuarului care pot avea interes în continuarea uzufructului au dreptul de a interveni în proces propunând repararea degradărilor făcute și dând garanții pentru viitor.

2. Cauze care țin de bunul grevat de uzufruct

518. *Pieirea totală a bunului.* Este evident că dreptul de uzufruct nu poate exista decât atâta timp cât există lucrul asupra căruia el poartă. În acest sens, art. 557 alin. (3) stabilește că uzufructul se stinge „prin totala desființare a lucrului asupra căruia uzufructul este constituit"[171]; dacă lucrul nu mai există, nu se mai poate constitui un drept real asupra lui. Aceasta este regula generală, care însă va primi unele aplicații speciale. Bunăoară, potrivit art. 564 C. civ., uzufructul se va stinge dacă el este constituit numai asupra unei clădiri și această clădire va arde sau se va distruge din alte împrejurări sau se va dărâma din cauza vechimii; uzufructuarul în aceste cazuri nu va avea dreptul de a se folosi de pământul pe care a fost clădirea, nici de materialele rămase. În această situație, nudul proprietar nu poate fi obligat să reconstituie un lucru distrus în totalitate. Uzufructul astfel dispărut este stins definitiv și el nu va renaște, chiar dacă bunul redobândește destinația inițială, decât dacă părțile au

---

[168] C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. VI, nr. 5, 6, 7, p. 200.

[169] *Idem*, nr. 11, 12, p. 200.

[170] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 292.

[171] În doctrina mai veche s-a spus că prin *desființare totală* se înțelege nu numai desființarea fizică și absolută a lucrului, ci și desființarea totală a formei constitutive a lucrului care formează substanța sa (M. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 167).

prevăzut o clauză contrară[172].O excepție de la această regulă o face art. 564 C. civ., care admite totuși că dacă uzufructul s-ar afla constituit asupra unui domeniu din care face parte și clădirea, uzufructuarul se va folosi de pământul aflat sub clădirea dărâmată; aceasta se explică prin aceea că substanța lucrului (domeniul rural) nu a fost atinsă prin efectul ruinei sau distrugerii clădirii.

Pierderea lucrului trebuie să fie *totală*, altfel uzufructul va putea continua asupra părții care a rămas, art. 563 C. civ. statuând: „Dacă o parte numai a lucrului supus la uzufruct s-a distruit, uzufructul se păstrează asupra numai a părții rămase". Dacă uzufructul este constituit asupra unei universalități de bunuri (de drept sau de fapt), pentru ca uzufructul să se stingă trebuie ca întreaga universalitate să se distrugă, adică fiecare element al ei; dacă însă ea se distruge numai în parte (adică numai o parte din obiecte), uzufructul se stinge numai asupra acestora[173]. În lipsa vreunei indemnizații, pieirea parțială fortuită a lucrului va fi suportată de nudul proprietar (*res perit domino*); el va relua lucrul în starea în care se găsește la data încetării uzufructului. Dar, oricum, și uzufructuarul va suporta această pierdere, din moment ce el nu-l poate obliga pe nudul proprietar la reparațiile mari.

Stingerea uzufructului prin pieirea totală a lucrului nu poate avea loc decât în situația unui caz fortuit și când bunul nu este asigurat[174]. În adevăr, dacă bunul este distrus total sau parțial prin fapta culpabilă a nudului proprietar sau a unui terț, uzufructuarul va fi în drept să ceară repararea pagubei pe care el o suportă. În cazul în care el va obține repararea prejudiciului de la cel răspunzător sau, după caz, de la asigurator, indemnizația primită va înlocui bunul distrus total sau parțial prin mecanismul subrogației reale. Or, așa fiind, uzufructul nu se stinge, ci se transformă într-un cvasi-uzufruct[175]; altfel spus, o sumă de bani înlocuiește un lucru corporal individualizat, desigur, dacă legea nu se opune[176]. Dacă pieirea lucrului se datorează vinovăției uzufructuarului, acesta riscă decăderea din uzufruct pentru abuz de folosință.

---

[172] S-a susținut că stingerea uzufructului ca urmare a pieirii totale a lucrului este *absolută* și *definitivă* (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 560).

[173] M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 167.

[174] În sensul că pieirea lucrului duce la stingerea uzufructului indiferent dacă este determinată de un caz fortuit sau de un caz de forță majoră ori de fapta culpabilă a uneia dintre părți sau a unui terț, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 518; în sensul că uzufructul nu se stinge în cazul faptei culpabile, ci se strămută asupra despăgubirii, a se vedea G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 561, punct de vedere împărtășit și de noi.

[175] În acest sens, A. Weill, *op. cit.*, p. 511.

[176] În doctrina franceză s-a subliniat că, întrucât subrogația reală nu este de ordine publică, este posibil ca într-un contract de asigurare a bunurilor să se stipuleze că, atunci când bunul asigurat este grevat de un uzufruct, asiguratorul să fie obligat la două indemnizații: una pentru nudul proprietar și cealaltă pentru uzufructuar (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 288). În general, nudul proprietar și uzufructuarul preferă să încheie contracte de asigurare distincte; lipsa de asigurare a uzufructului ar însemna, în caz de sinistru total, o

După cum s-a arătat, pieirea nu trebuie să ne inculce întotdeauna ideea distrugerii fizice a lucrului; desființarea poate fi deci nu numai materială, ci și juridică (bunăoară, o clădire expropriată), obiectul fiind scos din comerț prin efectul exproprierii[177]. În mod logic, deoarece despăgubirea este subrogată bunului, uzufructuarul va avea *folosința indemnizației* și, deci, va fi vorba de un cvasi-uzufruct; evident, uzufructuarul va trebui să remită suma despăgubirii nudului proprietar la sfârșitul uzufructului. Cu toate acestea, în practică soluția care se adoptă este împărțirea despăgubirilor între nudul proprietar și uzufructuar proporțional cu valoarea celor două drepturi, pe baza unei expertize[178]. De aceea, reconsiderându-ne opinia, exproprierea nu este la drept vorbind un caz distinct de stingere a uzufructului.

Desigur, pieirea lucrului nu va constitui un caz de stingere a cvasi-uzufructului, deoarece acesta este chiar proprietarul lucrului (*res perit domino*) și, oricum, bunurile care alcătuiesc cvasi-uzufructul fiind de gen, acestea nu pier din punct de vedere juridic. Așadar, dacă aceste lucruri de gen pier datorită unei fapte culpabile a unui terț, cvasi-uzufructuarul va avea dreptul la despăgubiri; la sfârșitul cvasi-uzufructului, el va fi ținut față de proprietarul inițial să le predea în aceeași cantitate și calitate.

3. Cauze care țin de constituirea uzufructului

Acestea se referă, în principal, la neconstituirea valabilă a uzufructului; pe de o parte, nudul proprietar nu este proprietarul bunurilor, pe de alta, constituirea prin act juridic este lovită de nulitate[179].

519. *Constituirea uzufructului de la un neproprietar.* Potrivit dreptului comun, pentru ca un uzufruct să fie constituit valabil printr-un act juridic, trebuie ca nudul proprietar să fie proprietarul bunurilor grevate. În caz contrar, adică dacă el este constituit de un *non domino*, nu va exista uzufruct și nu va fi

---

stingere prematură a uzufructului pentru pieirea lucrului (Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 675). Deci, dacă nudul proprietar a încheiat singur un contract de asigurare în interesul său exclusiv, numai el va fi indemnizat, iar în cazul pieirii totale a lucrului, uzufructul va fi stins, dar fără o indemnizație pentru titularul său.

[177] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 560. Unii autori consideră exproprierea pentru utilitate publică un caz de stingere a uzufructului; a se vedea, în acest sens, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 268; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 260.

[178] V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 509; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 258.

[179] În afară de modurile de stingere a uzufructului prevăzute de Codul civil la materia uzufructului, acesta se mai stinge, conform principiilor dreptului comun din materia obligațiilor, prin anularea, rezoluțiunea sau revocarea dreptului constituitorului uzufructului (D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 572 și urm.); în sensul că rezoluțiunea și nulitatea titlului conduc la stingerea uzufructului, a se vedea L. Pop, *op. cit.*, p. 168; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 260.

existat vreodată; în alte cuvinte, în mod retroactiv uzufructul este desființat. Cu toate acestea, așa cum am mai arătat, posesorul de bună-credință al unui uzufruct asupra bunurilor mobile sau, după caz, posesorul unui uzufruct asupra bunurilor imobile va putea invoca prescripția instantanee, respectiv prescripția achizitivă. Dacă uzufructul este desființat, însă uzufructuarul este de bună-credință, el nu va fi obligat să restituie fructele percepute. Trebuie însă subliniat că în acest caz nu este vorba de o veritabilă stingere a unui drept, de vreme ce nu a existat niciodată uzufruct[180].

520. *Nulitatea sau rezoluțiunea actului constitutiv al uzufructului.* În această ipoteză, chiar dacă uzufructul este constituit de un proprietar (*verus dominus*), dacă actul constitutiv este lovit de o cauză de nulitate, aceasta va conduce la desființarea uzufructului în mod retroactiv. De altă parte, dacă actul constitutiv al uzufructului creează obligații în sarcina uzufructuarului, iar acesta nu le îndeplinește, se va putea cere rezoluțiunea actului constitutiv și desființarea sa retroactivă pentru neexecutarea obligațiilor; bunăoară, sarcina pentru uzufructuar, într-o donație, de a îndeplini o anumită obligație față de constituant sau de o terță persoană.

Dar nici în acest caz nu este vorba propriu-zis de o cauză veritabilă de stingere a uzufructului, ci de constatarea inexistenței uzufructului fie pe motivul iregularității constituirii sale, fie pentru neexecutarea obligațiilor rezultate din actul constitutiv de către uzufructuar[181].

Dacă uzufructuarul este o persoană juridică, durata uzufructului, după cum s-a arătat, nu poate depăși 30 de ani (art. 559 C. civ.)[182].

521. *Stingerea cvasi-uzufructului.* După cum s-a putut observa, cvasi-uzufructului nu i se aplică toate modurile de stingere ale uzufructului propriu-zis; astfel, cvasi-uzufructul nu se stinge prin neuz, prin distrugerea totală a

---

[180] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 286.

[181] *Ibidem.* Pentru situația în care asupra contractului de vânzare-cumpărare cu rezerva dreptului de uzufruct a existat eroare cu privire la natura actului, a se vedea C.A. București, s. civ., dec. nr. 579/2000, în M.M. Pivniceru, G. Protea, *op. cit.*, p. 30-31.

[182] În dreptul civil mexican, între cauzele de stingere a uzufructului sunt menționate împlinirea condiției rezolutorii care afectează uzufructul și revocarea uzufructului de către proprietarul constituant; pentru persoanele morale, termenul maxim este de 20 de ani (a se vedea R.R. Villegas, *Compendio de derrecho civil ...*, p. 123, 126), iar în dreptul din Quebec, printre cauze este prevăzută *convertirea uzufructului în rentă* (art. 1171 C. civ.), pentru cazul în care uzufructuarul dovedește dificultăți serioase în îndeplinirea obligațiilor. În lipsă de înțelegere între părți, instanța va hotărî în consecință; nudul proprietar sau un terț nu pot cere convertirea. Renta poate să fie viageră sau pe un termen determinat; în actul constitutiv al uzufructului se poate stipula interdicția oricărei conversiuni sau restrângerea ei în anumite circumstanțe.

lucrului, prin abuz de folosinţă şi nici prin uzucapiune[183]. Prin excludere, cvasi-uzufructul se stinge prin: moartea cvasi-uzufructuarului, expirarea termenului, confuziune, renunţarea cvasi-uzufructuarului, desfiinţarea titlului de constituire a cvasi-uzufructului.

15. Evaluarea dreptului de uzufruct şi a celorlalte dezmembrăminte

522. Uzufructul împreună cu celelalte dezmembrăminte ale dreptului de proprietate fiind drepturi patrimoniale, sunt susceptibile de evaluare pecuniară. Ele au întotdeauna o anumită valoare economică preţuită în bani.

În practică, evaluarea dezmembrămintelor se impune adesea la stabilirea despăgubirilor ce se cuvin uzufructuarului în cazul unei exproprieri ori atunci când pieirea lucrului se datorează faptei unui terţ sau a uzufructuarului, în cadrul urmăririi silite a dreptului de uzufruct asupra unui bun imobil, a dreptului de superficie şi a dreptului de servitute [art. 488 alin. (2) şi (3) C. proc. civ.] etc.

Dacă evaluarea dreptului de proprietate se poate face relativ uşor având în vedere cererea şi oferta pieţii, valoarea economică a dezmembrămintelor – datorită particularităţii lor – se realizează mai greu şi de multe ori cu un grad mai mare de aproximare.

În doctrină s-a arătat, în mod corect, că în cazul dezmembrămintelor care presupun folosinţa întregului bun (uzufructul, uzul şi abitaţia şi dreptul de folosinţă asupra terenurilor inclus în cazul dreptului de superficie) evaluarea se face prin expertiză, având în vedere durata dezmembrămintelor şi contravaloarea folosinţei pe unitate de timp (o lună sau un an), aplicându-se, de la caz la caz, criteriile aplicabile locaţiunii[184]. Dacă aceasta trebuie să rămână regula, la ea însă judecătorul va putea adăuga suveran şi alte criterii; bunăoară, în cazul uzufructului, valoarea sa descreşte în funcţie de vârsta uzufructuarului sau venitul net rezultat din vânzarea de acţiuni etc.

În cazul în care aceste criterii nu puteau fi aplicate, *numai cu totul în subsidiar* se putea recurge la criteriile folosite de legiuitor în materie fiscală, respectiv la aplicarea art. 5 alin. (6) din Normele metodologice nr. 443/C/1999 pentru aplicarea O.G. nr. 12/1998 privind taxele de timbru pentru activitatea notarială[185], care stabileau: „La constituirea unui drept real imobiliar, altul decât dreptul de proprietate, şi anume: dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitaţie, dreptul de servitute şi de superficie, taxa de timbru se stabileşte la valoarea declarată de părţi, dar nu mai puţin de 20% din valoarea

[183] D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 555 şi urm.
[184] V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 471; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 250.
[185] Republicată în M. Of. nr. 586 din 7 august 2002.

de circulație a bunului"[186]. O.G. nr. 12/1998 a fost abrogată prin Legea nr. 343/2006 de modificare a Codului fiscal.

Dispoziții asemănătoare sunt cuprinse în prezent în Codul fiscal (art. 77^1), care prevede că: „(1) La transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, contribuabilii datorează un impozit (...). (4) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la această valoare". Considerăm că aceste norme pot fi aplicate orientativ drept criteriu de evaluare a dezmembrămintelor dreptului de proprietate.

Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal (aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificările și completările ulterioare) prevăd, la pct. 151^5 alin. (3) teza I: „La constituirea sau transmiterea dezmembrămintelor dreptului de proprietate, impozitul se determină la valoarea declarată de părți, dar nu mai puțin de 20% din valoarea orientativă stabilită prin expertiza întocmită de camera notarilor publici". Pe de altă parte, teza a II-a a alin. (3) al pct. 151^5 din Norme prevede că „aceeași valoare se va stabili și la stingerea pe cale convențională sau prin consimțământul titularului a acestor dezmembrăminte".

16. Lichidarea uzufructului

523. La încetarea uzufructului, principala obligație a uzufructuarului este aceea de a restitui proprietarului posesia bunului respectiv; excepție, cazul în care uzufructul s-a stins prin consolidare sau prin pieirea totală a bunului din cauze neimputabile uzufructuarului[187]. Dacă bunul a pierit parțial, uzufructuarul va trebui să-l restituie în această proporție.

Lucrul trebuie restituit proprietarului în starea în care uzufructuarul l-a primit. În cazul unui cvasi-uzufruct, uzufructuarul trebuie să restituie alte bunuri de aceeași natură, cantitate și calitate sau prețul lor.

Dacă bunul a pierit sau a fost deteriorat din culpa uzufructuarului, acesta este obligat la despăgubiri față de proprietar. Dar această obligație a uzufructuarului nu subzistă atunci când bunul sau bunurile s-au deteriorat datorită întrebuințării sau folosinței lor și numai dacă acestea sunt bunuri mobile

[186] S-a susținut că acest procent nu se justifică în cazul dreptului de servitute și, de aceea, ar trebui raportat la valoarea de circulație a părții din fondul aservit asupra căruia acest dezmembrământ se exercită (V. Stoica, *op.* și *loc. cit.*; E. Chelaru, *op.* și *loc. cit.*), opinie pe care o împărtășim și noi.

[187] Pentru lichidarea uzufructului, a se vedea H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, t. II, p. 406-408.

(art. 528 C. civ.). Dacă obiectul uzufructului îl constituie un bun imobil, iar acesta s-a deteriorat ca urmare a unei folosiri normale, uzufructuarul este obligat să acopere paguba prilejuită în acest fel proprietarului.

Practică judiciară

1. Uzufructul este un drept real de folosinţă asupra unui bun aparţinând altuia. Pentru constituirea lui este necesar un act translativ care este supus transcrierii sau intabulării, în raport de sistemul de evidenţă, această operaţiune urmând în totul regulile actelor translative, sub sancţiunea neopozabilităţii uzufructului neintabulat sau netranscris faţă de terţi (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 2281/1971, în Repertoriu ... 1969-1975, p. 98*).

2. Nudul proprietar este îndreptăţit să-l urmărească pe uzufructuar încă în cursul folosinţei pentru executarea obligaţiilor sale cu privire la felul de întrebuinţare şi de folosinţă a bunului printr-o acţiune obişnuită care să nu aibă de scop stingerea uzufructului, ci numai executarea obligaţiilor şi care să se rezolve, în caz de neexecutare, în daune civile. Raţiunea acestei soluţii constă în aceea că, de vreme ce nudul proprietar are dreptul să ceară în cursul uzufructului încetarea acestuia prin abuz de folosinţă, cu atât mai mult îşi are justificarea o acţiune prin care se cere numai executarea obligaţiei, această cerere fiind mult mai puţin radicală în efectele ei. Prin urmare, în cazul degradării de către uzufructuar a imobilului ce formează obiectul uzufructului, nudul proprietar are dreptul să-l acţioneze pentru a fi obligat să readucă imobilul în stare de folosinţă fără a cere însă şi stingerea uzufructului (*Trib. Supr., col. civ., dec. nr. 1122/1966, în R.R.D. nr. 3/1967, p. 164*).

3. Dacă lucrul vândut simultan şi pentru acelaşi preţ aparţine ca uzufruct unuia dintre vânzători, iar pentru nuda proprietate altuia, fiecare dintre ei are dreptul la o parte din preţul total corespunzând valorii comparative a uzufructului cu nuda proprietate (*Curtea de Casaţie, Civ. 1^e^, octobre 1987, în H. Capitant, Fr. Terré, Y. Lequette, Les grands arrêts ..., p. 353*).

4. Uzufructuarul unui portofoliu de valori mobiliare care nu sunt consumptibile de la prima folosinţă, dacă este autorizat să gireze această universalitate cedând titlurile în măsura în care ele sunt înlocuite, nu are deloc sarcina de a-i conserva substanţa şi de a-l înapoia, circumstanţa că uzufructuarul ar fi fost dispensat de a da cauţiune fiind indiferentă din acest punct de vedere (*Curtea de Casaţie, Civ. 1^e^, 12 novembre 1998, în R.T.D. civ. 1999, în H. Capitant, Fr.Terré, Y. Lequette, Les grands arrêts ..., p. 357*).

5. Stingerea dreptului de uzufruct nu produce efecte în privinţa drepturilor deja născute, înainte de încetarea din viaţă a titularului uzufructului (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1370 din 6 aprilie 1971, în I.G. Mihuţă, Repertoriu ... 1969-1975, p. 98*).

§3. Dreptul de uz şi de abitaţie

524. *Consideraţii generale.* Aceste drepturi sunt reglementate de Codul civil în art. 565-575. Ele sunt strâns legate (varietăţi, diminutive) de uzufruct; adică uzufructuri cu prerogative limitate. Dreptul de uz şi dreptul de abitaţie sunt clasate unanim printre drepturile reale principale ca dezmembrăminte ale dreptului de proprietate[188]. Ele se particularizează prin aceea că titularul lor se bucură de atributele posesiei şi folosinţei bunului numai pentru nevoile lui şi ale familiei sale. Ceea ce distinge aceste drepturi de uzufructul propriu-zis este caracterul lor strict personal. Titularul lor nu poate ceda (vinde, dona sau închiria) emolumentul acestor drepturi, iar creditorii săi nu pot să le sechestreze. De aceea unii autori s-au întrebat dacă aceste drepturi merită să figureze printre drepturile patrimoniale, ştiut fiind că este de natura dreptului patrimonial de a fi în circuitul civil.

Dreptul de uz poate avea ca obiect orice bun, mobil sau imobil, pe când dreptul de abitaţie are ca obiect o casă de locuit sau o locuinţă.

Fiind uzufructuri restrânse, dreptul de uz şi de abitaţie se supun regimului juridic aplicabil uzufructului.

525. *Dreptul de uz* este acel drept real principal care conferă titularului atributele de posesie şi folosinţă asupra unui bun proprietatea altuia, dar numai pentru nevoile sale şi ale familiei[189]. Culegerea fructelor poate fi făcută numai în natură, iar dacă acestea depăşesc trebuinţele titularului dreptului şi ale familiei sale, ele nu pot fi înstrăinate. Titular al dreptului de uz nu poate fi decât o persoană fizică; el are un caracter personal.

La fel ca şi uzufructul, dreptul de uz se dobândeşte prin convenţie, testament şi uzucapiune. Dreptul de uz se stinge în aceleaşi condiţii ca şi uzufructul (art. 565 C. civ.) dar de acest drept vor putea beneficia şi moştenitorii uzuarului dacă aşa s-a convenit prin convenţie. Dacă titlul de constituire nu specifică întinderea acestui drept, ea se va determina în raport cu art. 570 C. civ., satisfacerea trebuinţelor titularului şi ale familiei sale, iar dacă se nasc copii ulterior constituirii dreptului, şi aceştia vor beneficia de el.

526. *Dreptul de abitaţie* este un drept real imobiliar care are ca obiect o locuinţă şi conferă titularului posesia şi folosinţa acelei locuinţe pentru el şi

---

[188] Ch. Larroumet tratează dreptul de uz şi de abitaţie în Titlul II „Drepturile reale principale imobiliare", Capitolul II „Drepturile reale asupra imobilului altuia", Secţiunea I „Drepturi reale care nu presupun un raport între două imobile", distinct de uzufruct, care este tratat într-un capitol intitulat „Drepturi reale asupra lucrului altuia" (*idem, op. cit.*, p. 451-461).

[189] L. Pop, *op. cit.*, p. 198.

pentru familia sa; este, aşadar, un drept de uz care are ca obiect o locuinţă; el este inalienabil şi insesizabil.

Dreptul de abitaţie poate fi constituit prin convenţie (vânzare, donaţie etc.), prin testament, prin prescripţie achizitivă şi prin efectul legii (art. 4 din Legea nr. 319/1944).

Dreptul de abitaţie, ca şi dreptul de uz, se caracterizează prin aceea că titularul său nu poate fi decât o persoană fizică şi are un caracter personal, putând fi folosit numai pentru nevoile de locuit ale titularului şi ale membrilor familiei sale[190].

Aşadar, dreptul de abitaţie este inalienabil, insesizabil şi nu poate fi închiriat. Totuşi, o excepţie este stabilită de art. 572 alin. (2) C. civ., când titularul acestui drept poate să închirieze o parte din locuinţă dacă, fiind prea mare, depăşeşte nevoile de locuit ale sale şi ale familiei.

Titularul dreptului de abitaţie are următoarele obligaţii:

– să folosească imobilul ca un bun proprietar (art. 567 C. civ.);

– să dea cauţiune nudului proprietar în cazul în care nu este scutit de aceasta;

– să suporte sarcinile folosinţei locuinţei;

– să constate starea imobilului la intrarea în posesie.

Legea nr. 319/1944 privind drepturile de moştenire ale soţului supravieţuitor, în art. 4, recunoaşte acestuia un drept de abitaţie (gratuit) asupra casei de locuit care a aparţinut soţului predecedat, în următoarele condiţii:

– casa de locuit să facă parte din succesiunea soţului decedat;

– soţul supravieţuitor să nu aibă o locuinţă proprie; desigur, soţul supravieţuitor să nu devină proprietar exclusiv prin moştenire, deoarece proprietarul nu poate avea un dezmembrământ asupra propriului drept.

Dreptul de abitaţie al soţului supravieţuitor are un caracter temporar, adică până la ieşirea din indiviziune a moştenitorilor, dar cel puţin pe timp de un an de la decesul celuilalt soţ. Acest drept de abitaţie încetează fără vreo altă condiţie în cazul în care soţul supravieţuitor se recăsătoreşte. Dacă locuinţa nu este necesară în întregime soţului supravieţuitor, moştenitorii pot cere restrângerea dreptului de abitaţie.

Dreptul de abitaţie poate fi apărat fie prin acţiunea confesorie, fie pe calea unei acţiuni personale, dacă abitaţia s-a constituit prin act juridic.

Stingerea dreptului de abitaţie se face în acelaşi fel ca şi stingerea uzufructului.

[190] A se vedea, în acest sens, A. Tabacu, *op. cit.*, p. 41-42.

Practică judiciară

1. În cazul în care, odată cu înstrăinarea locuinței, vânzătorii, soț și soție, și-au rezervat un drept de abitație asupra întregului apartament, acest drept are, în situația dată, un caracter indivizibil. În consecință, după decesul unuia dintre soți, nudul proprietar nu poate să ceară restrângerea dreptului de abitație astfel constituit, spre a se muta el însuși într-o parte a acelui apartament (*Trib. mun. București, dec. nr. 322/1980, cu notă de Gh. Beleiu, A. Athanasiu, în R.R.D. nr. 6/1981, p. 67).*

§4. Dreptul de servitute

1. Considerații generale

527. Servituțile sunt organizări între două fonduri[191]. Articolul 576 C. civ. definește servitutea ca fiind „o sarcină impusă unui imobil pentru uzul și utilitatea altui imobil având un alt stăpân". De exemplu, să presupunem că un fond nu are cale de acces facilă, ceea ce incomodează exploatarea sa; o servitute de trecere asupra fondului învecinat rezolvă problema, exploatarea primului fond devenind normală. De la început trebuie spus că servitutea nu este un drept simplu de înțeles. Servituțile formează o categorie vastă de drepturi.

Dreptul de servitute este un drept real principal, perpetuu și indivizibil constituit asupra unui imobil, numit *fond aservit* sau *dominat*, pentru uzul și utilitatea altui imobil, numit *fond dominant*, imobile care aparțin unor proprietari diferiți[192]. Deci servitutea este o sarcină, adică o obligație care apasă asupra tuturor proprietarilor prezenți și viitori ai fondului servant: obligația de a nu exercita (*in non faciendo*) unele din prerogativele dreptului de proprietate (servituțile negative) sau, invers, obligația de a lăsa să se exercite (*in patiendo*) pe proprietatea lor unele din prerogative de către proprietarii prezenți și viitori ai fondului dominant (servituțile prediale). Servitutea nu poate fi stabilită niciodată în profitul proprietarului, de unde adagiul *nemini res sua servit* (nimeni nu are servitute asupra propriului lucru).

---

[191] *Etimologie:* originea cuvântului servitute este latină și o găsim în cuvântul *servio*, care semnifică a fi sclav; latinescul *servitudo*. În sens obișnuit, servitutea desemnează o stare de dependență, de aservire, de robie (*DEX*, p. 854). Servituțile prediale sunt stabilite în profitul unui fond. Atunci când vorbim de servituți, fără a adăuga un alt epitet, vom înțelege *servituțile reale, prediale* sau *funciare* (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 261.

[192] Codul Caragea numea servituțile „robirea lucrurilor". „Robirea de lucru numim dreptul care robește la orișice un lucru spre folosul altuia" (*Legiuirea Caragea*, Cap. II, 1, București, 1865, p. 227).

Deși ele sunt numeroase, prezintă caractere comune, deoarece sunt drepturi asupra lucrului altuia (*iure in re aliena*).

2. Sediul materiei

528. Articolele 576-643 din Titlul IV al Codului civil, intitulat „Despre servituți"[193].

[193] Codul civil italian reglementează servituțile prediale în art. 1027-1099 (*Codice civile*, Edmond Scuola & Azienda, 2004), iar Codul civil spaniol în art. 530-593, distingând în capitole separate: „Servituțile în general", „Servituțile legale" și „Servituțile voluntare" (*Codigo civil*, Arazandi Editorial, 2001). *B.G.B.*-ul distinge între servitutea reală (*Grunddienstbarkeit*) reglementată în § 1018-1029 și servitutea limitată personal (*beschränkte persönliche Dienstbarkeit*) reglementată în § 1090-1093 din același cod. Servitutea reală are o fizionomie juridică asemănătoare celei din dreptul nostru civil; codul german nu enumeră felurile servituților reale mulțumindu-se doar cu descrierea conținutului lor general (§ 1018). În ce privește *servituțile limitate personal*, ele se constituie numai în favoarea unei persoane determinate și, asemeni uzufructului, nu pot fi transmise prin acte între vii sau pentru cauză de moarte; de pildă, servitutea constituită pe cale de convenție de a avea liniște din partea vecinilor (tot mai mult râvnită); tot astfel, dreptul de a privi pe o fereastră. O servitute de drept public asemănătoare servituții reale este sarcina impusă la construcții (*Baulast*), care de fapt este o servitute urbanistică. Aceasta poate fi însă completată cu alte servituți, care pot să privească: interdicția totală de a construi, interdicția pentru doi vecini de a nu construi pe anumite părți ale terenurilor lor; obligația de a nu construi decât într-o anumită formă (de exemplu, „casă la țară" – *Landhausstil* –, „casă de vacanță" etc.; obligația ca un anumit teren să fie folosit numai în scop turistic (a se vedea Baur/Stürmer, *Sachenrecht*, 16. Auflage, C.H. Beck, München, p. 331-332).

În *dreptul elvețian*, servitutea este un drept limitat care procură titularului uzul și/sau folosința obiectului dreptului; ele pot fi foarte diferite. Se disting *servituți imobiliare*, care se împart în : a) *servituți funciare* al căror titular este proprietarul actual al fondului dominant (art. 730 C. civ.); b) *servituți personale* al căror titular este o persoană determinată. Acestea din urmă se împart în: 1) *servituți personale propriu-zise* [uzufructul – art. 745 și urm. C. civ. și dreptul de abitație – art. 776 alin. (1) C. civ.]; 2) *servituțile personale impropriu-zise* care pot trece asupra moștenitorilor sau pot fi cedate [de exemplu, drepturile personale de superficie – art. 779 alin. (1) C. civ. – și de izvor – art. 780 C. civ. etc.]. De altă parte, se disting *servituțile mobiliare*; o asemenea servitute nu poate fi constituită decât sub forma unui uzufruct în favoarea unei persoane determinate (P.H. Steinauer, *op. cit.*, vol. I, p. 45).

În *dreptul englez*, există mai multe sarcini care seamănă cu servituțile, dar nu sunt veritabile servituți, ele născându-se nu prin fapta omului, ci fie pe motivul naturii locurilor sau interesului public, fie pentru că ele rezultă din interdicția de a deroga de la cesiunea sa ori după cum ele constituie drepturi cutumiare (cutuma pentru a fi valabilă trebuie să fie certă, rezonabilă și să fi fost repetată în mod continuu și multă vreme, adică datată înainte de 1189).

În dreptul englez, sarcinile funciare (*incumbrances*) sau servituțile prediale sunt, încă din Evul Mediu, împărțite în *easement*, adică servituți în sens strict, și în *profits a prendre*, adică serviciile funciare; acestea din urmă constau în a lua ceva de pe fondul altuia sau a trage un profit din acesta. Deoarece ele constituie proprietăți incorporale, aceste diferite

Trebuie observat că, deși Codul civil enumeră printre servituțile legale despărțiturile comune (zidul, gardul și șanțul comun), acestea nu sunt servituți, ci cazuri de coproprietate forțată și perpetuă; ele constituie *raporturi de egalitate juridică în comunitatea de vecinătate*. De altă parte, așa cum vom mai arăta, servituțile legale și servituțile naturale sunt mai degrabă limitări ale dreptului de proprietate; ele însă, în organizarea lor, se întemeiază pe *raporturi de inegalitate juridică în comunitatea de vecinătate*.

3. Scurt istoric

529. Istoria servituților este paralelă cu cea a exploatării bunurilor de către om. Foarte mult timp agrară, abia în secolul al XIX-lea servituțile s-au legat de dezvoltarea industrială (de pildă, baraje, canale etc.).

Originea servituților o aflăm în dreptul roman care, suprapunând mai multe drepturi de natură diferită asupra aceluiași bun, i-a sporit posibilitățile de exploatare. Dreptul roman cunoștea distincția dintre servituțile *personale*[194] și servituțile *prediale*[195]; așadar, servituțile erau drepturi asupra unui lucru al altuia stabilite în profitul unei persoane sau al unui fond. Fondul în profitul căruia s-a stabilit servitutea se numește *praedium dominans*, iar cel apăsat de dreptul real se numește *praedium serviens*[196].

---

servituți nu sunt considerate în dreptul englez ca *drepturi* care grevează fondul altuia, ci ca veritabile obiecte de proprietate. Legiuitorul englez de la 1925 le-a inclus astfel în noțiunea cuvântului *„land"*. În alte cuvinte, ele sunt, cel puțin în teorie, tratate mai mult ca lucruri imobiliare incorporale decât ca sarcini care afectează un fond. Apoi, ele pot exista atât în *common law*, cât și în *equity* și, ca toate lucrurile imobiliare, pot fi deținute în virtutea oricărui drept, de proprietate sau alt drept.

Servituțile *stricto sensu* pot fi definite ca drepturi care poartă asupra fondului căruia îi sunt anexate și care sunt în serviciul unui alt fond. De exemplu, ele se referă la vedere, la fluxul de aer printr-o deschizătură, la susținerea unor imobile construite etc.

Servituțile funciare permit beneficiarului lor să intre pe fondul altuia și să folosească o parte din sol sau din produsele sale; de pildă, servituțile de pășunat, servituțile de turbărie (adică dreptul de a extrage turbă pentru a fi folosită drept combustibil), dreptul de pescuit și de vânătoare, servituțile de excavare (minereuri, pietriș, nisip) etc. (pentru detalii, M.F. Papandréou-Deterville, *op. cit.*, p. 294-295).

[194] Cea mai veche și importantă servitute personală pe care Cicero o recunoștea este uzufructul. Celelalte servituți personale au fost create mai apoi în materie testamentară, deoarece cel mai adesea erau create prin testament (J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 346).

[195] *Etimologie:* din latinescul *praedium*, care înseamnă imobil situat de obicei la țară; sensul originar al lui *praedium* semnifică garanția imobiliară a statului (*praedes* = cauțiune).

[196] I.C. Cătuneanu, *op. cit.*, p. 211.

Înainte de a deveni urbane, ele au fost prin excelență rurale (*servitutes prediorum rusticorum*)[197]. Cele mai importante au fost cele relative la apă: apeduct (*aquae ductus*), apa din fântână (*aquae haustus*), adăpătoare, canal de scurgere; de asemenea, dreptul de a paște turma pe pășunea altuia (*jus pascendi*), dreptul de a extrage nisip (*jus arenae fodiendae*) sau var (*calcis coquerdae*) ori servitutea de a nu clădi (*non aedificandi*) sau interdicția de a depăși o anumită limită în înălțimea construcției (*non altius tollendi*) etc. Servitutea este în dreptul roman un drept real inseparabil de fond (*ambulat cum dominio*); ea este apoi perpetuă în scopul de a nu fi supusă, spre deosebire de dreptul personal, incertitudinii și efemerității activității umane.

Începând cu secolul al XVI-lea s-a reluat regula romană, în sensul că anumite cutume au consacrat tehnica romană a servituților; aceasta a contribuit la estomparea proprietăților simultane în beneficiul proprietății exclusive. *Abusus* devine din nou prerogativa esențială a proprietarului. Dar, în același timp s-au adăugat unele drepturi senioriale, cum ar fi *corvezile* și *dijmele*, care se deosebeau de servituțile reale, deoarece erau servituți personale[198]. Servituțile personale au fost abolite prin Codul civil francez de la 1804 și Codul civil român de la 1864. În orice caz, teoria servituților în secolul al XIX-lea rămâne marcată de înfruntarea a două concepții: cea romană și cea cutumiară. Altfel spus, concepției romane a exclusivității proprietății i s-a opus cea a dreptului cutumiar a *„proprietății simultane"*[199], în care același imobil suportă o pluralitate de proprietăți diferite.

În ce privește *sancțiunea servituților*, era cunoscută acțiunea numită *vindicatio servitutis* (revendicarea servituții), denumire care a fost înlocuită în epoca bizantină prin aceea de *acțiune confesorie*, acțiune care tinde să recunoască existența servituții; ea avea ca obiect restituirea servituții (a bunului) sau repunerea în situația anterioară. În general, această restituire nu era suficientă, mai ales atunci când era vorba despre o servitute predială, deoarece trebuia ca în viitor proprietarul fondului servant să-l lase pe proprietarul fondului dominant să-și exercite servitutea (de exemplu, să-l lase să treacă pe teren). De aceea, se impunea celui ce pierdea procesul să facă o promisiune că nu-l va

---

[197] Justinian declară că trebuie să se stabilească dacă fondul dominant este un edificiu sau un teren de cultură. În primul caz, servitutea este urbană și ea este rurală în cel de-al doilea caz (*apud* J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 347).

[198] Corvezile erau sarcini care apăsau asupra persoanelor, obligându-le să execute în profitul seniorului un anumit număr de zile de muncă. Tot astfel, corvezile presupuneau folosirea obligatorie a unui bun al seniorului, cu titlu oneros, de exemplu, moara, cuptorul sau teascul. De altă parte, dijmele erau redevențe datorate de enoriași bisericii și constau dintr-o parte a recoltei lor (Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 311).

[199] Acest termen a fost folosit de A.M. Patault pentru a desemna proprietățile cutumiare în *Introduction historique au droit des biens*, PUF, Paris, 1989, nr. 1 (*apud* P. Crocq, *op. cit.*, p. 192).

tulbura în viitor pe titularul servituții. Dacă această promisiune nu era ținută, titularul servituții era îndreptățit să ceară daune-interese.

De altă parte, proprietarul unui fond, atunci când pretindea că nu există servitute asupra bunului său, avea la îndemână două acțiuni: *acțiunea negatorie*, care – așa cum ne sugerează numele ei – tinde să nege existența servituții, și *acțiunea prohibitorie*, care tinde să-i împiedice exercitarea.

Dar ce trebuie să dovedească reclamantul? Într-o părere, s-a estimat că proprietarul trebuie să dovedească absența servituții, ceea ce este destul de dificil, fiind vorba despre o probă negativă. Într-o altă părere, se spune că proprietarul nu are decât să invoce dreptul său de proprietate care este prezumat ca fiind liber de sarcini; în această situație adversarul său va trebui să dovedească existența unei servituți. Această soluție inversează sarcina probei (*actori incumbit probatio*); soluția este împărtășită și de dreptul modern[200].

4. Caracterele juridice ale dreptului de servitute[201]

530. *Servitutea este un drept real.* Servitutea nu creează un raport juridic între o persoană anume și o altă persoană anume; altfel spus, raportul nu se stabilește între d-nul X și d-nul Y, ci între proprietarii actuali, oricare ar fi ei, ai fondului dominant și ai fondului aservit. Bineînțeles, proprietarul fondului dominant este cel care profită de existența servituții, iar proprietarul fondului aservit cel care suportă inconvenientele; aceasta nu este decât consecința calității lor de proprietar al unui fond sau altuia. Puțin importă dacă d-nul X, astăzi proprietarul fondului dominant, vinde această proprietate d-lui Z; servitutea existentă va subzista în același fel în profitul acestuia din urmă. Aceeași va fi situația și în cazul în care proprietarul fondului aservit va ceda proprietatea sa. De altă parte, dreptul de servitute este considerat ca un *dezmembrământ* al proprietății, deoarece într-o anumită măsură fondul aservit este lipsit de plenitudinea prerogativelor sale în profitul fondului dominant.

531. *Servitutea este un drept imobiliar*, deoarece ea se constituie în mod obligatoriu numai în folosul, respectiv sarcina unor bunuri imobile prin natura lor; servitutea implică întotdeauna un contact material cu imobilul[202]. Ea nu va

---

[200] J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 355.

[201] Unii autori disting între caracterele *incontestabile* ale servituții: servitutea grevează un imobil și servitutea este indivizibilă în privința fondului servant; și caractere *controversate*: există un raport de drept între proprietarii fondului servant și dominant? Concepția tradițională nu admite un asemenea raport în timp ce concepția modernă asimilează servitutea cu mecanismul obligațiilor reale (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 479).

[202] S-a spus că dreptul de servitute detașându-se de bunul asupra căruia poartă, este un bun incorporal. Așa fiind, s-a întrebat: este el un mobil corporal sau un mobil incorporal? S-a răspuns – în dezacord cu majoritatea autorilor – că, deoarece lista imobilelor reținute de

putea fi constituită asupra arborilor, chiar dacă sunt imobile prin natura lor, pentru că nu au caracter perpetuu, nici asupra imobilelor prin destinație sau prin obiectul la care se aplică. Obiectul lor trebuie să fie corporal; în sfârșit, nu se poate constitui o servitute asupra altei servituți[203].

532. *Servitutea este o sarcină impusă fondului servant.* În adevăr, proprietarul fondului aservit trebuie să suporte o sarcină care, corespunzător, se află în patrimoniul proprietarului fondului dominant (un drept real)[204]. Dar sarcina este impusă unui bun, nu unei persoane. În materie operează două reguli: servitutea trebuie impusă fondului, și nu persoanei; servitutea trebuie să fie stabilită în favoarea fondului, și nu a persoanei.

532a. *Prima*: în acest sens, art. 620 C. civ. stabilește: „Este iertat proprietarilor a stabili pe proprietățile lor, sau în folosul proprietăților lor, orice servitute vor găsi de cuviință, pe cât timp aceste servituți nu vor impune persoanei proprietarului fondului servient obligația unui fapt personal, și pe cât timp aceste servituți nu vor fi contrarii ordinii publice". Prin acest text, legiuitorul a urmărit și o țintă politică îndreptată împotriva oricărei restaurări a corvezilor feudale generațiilor de persoane, proprietari ai unor fonduri, în favoarea unor descendenți succesivi ai fondului dominant[205].

Așadar, principiul este că activitatea omului nu poate face obiectul unei servituți (*servius in faciendo consistere non potest*)[206]; altfel spus, proprietarul fondului servant nu poate fi constrâns la prestații pozitive în profitul fondului dominant; trebuie să se renunțe la termenul de *servituți personale*. Aceasta nu înseamnă că nu se poate, prin convenție, să se facă servicii personale (de exemplu, cărăușii, irigări, arături executate de un vecin care consimte la ele). Dar acestea nu vor putea fi făcute decât sub forma unui drept de creanță (un contract de muncă, bunăoară) și în mod obligatoriu va fi limitat în timp; un asemenea angajament nu va rămâne atașat fondului și nu va profita dobânditorilor

---

Codul civil are un caracter limitativ, bunurile incorporale nu și-ar găsi locul decât în categoria mobilelor (A. Pélissier, *op. cit.*, p. 113). Cea mai mare parte a doctrinei analizează ca *imobile incorporale* imobilele prin obiectul la care se aplică (art. 471 C. civ.).

[203] A. Weill, *op. cit.*, p. 529.

[204] M.B. Cantacuzino arăta: „O servitute, o știrbire propriu-zisă, nu există decât atunci când în afară de limitele normale ale dreptului de proprietate se creează prin act de voință o sarcină pentru un fond (știrbit) în folosul altui fond (dominant); numai atunci proprietatea poate fi privită ca dezmembrată, adică însărcinată" (*idem, op. cit.*, p. 151).

[205] Cum s-a pus, principiul este că munca omului nu poate fi înstrăinată decât pe cale de locațiune *personală și vremelnică*, ceea ce exclude impunerea unor servicii personale cu titlu de servitute, adică obligatorie pentru proprietarii succesivi ai fondului știrbit (M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 171).

[206] Pentru acest adagiu (o servitute nu poate consta în *a face*), a se vedea I. Deleanu, S. Deleanu, *op. cit.*, p. 374-375.

succesivi ai fondului. O servitute însă este perpetuă și trece asupra proprietarilor succesivi ai fondului servant; de aceea, trebuie salvată libertatea personală.

De altă parte, va fi valabilă convenția prin care proprietarul fondului aservit va asigura, pe cheltuiala sa, lucrările necesare exercițiului servituții; de exemplu, va întreține calea pe care se exercită trecerea. În acest caz, activitatea sa nu constituie obiectul principal al servituții, ci numai un accesoriu, o obligație *propter rem*.

Apoi, o persoană poate să aibă asupra imobilului altuia un drept de uz sau de abitație care îi va profita personal, dar nu va putea fi decât viager. Legea nu a vrut să creeze drepturi reale perpetue dacă nu sunt instituite pentru utilitatea imobilului[207].

532b. *Secunda*: servitutea trebuie să fie stabilită în favoarea fondului, și nu a persoanei; art. 576 statuează că ea este pentru „uzul și utilitatea" imobilului dominant[208]. Această regulă semnifică faptul că obiectul servituții trebuie să fie de natură să ușureze, să faciliteze folosința și exploatarea altui fond (vecin). De aceea, de pildă, un drept de trecere deschis tuturor celor prezenți și viitori independent de calitatea lor de proprietari ai fondului vecin nu se poate analiza ca o servitute. Tot astfel, majoritatea autorilor susțin că un drept de vânătoare sau de pescuit nu poate fi stabilit ca o servitute; aceasta, pentru că vânătoarea și pescuitul constituie simple plăceri și nu tind la exploatarea fondului. Asupra dreptului de vânătoare și pescuit nu se poate constitui decât un contract de închiriere ori concesionare, dar nu perpetue[209].

---

[207] Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 707.

[208] S-a subliniat că trebuie să dăm expresiei „uz și utilitate" o interpretare largă (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 264).

[209] În perioada antebelică, majoritatea autorilor nu considerau dreptul de a vâna sau pescui ca un drept de servitute, ci ca un *drept de uz restrâns* (temporar și incesibil), deoarece titularul se bucură de un simplu agrement; ar fi vorba deci de o utilitate personală, și nu de o utilitate a fondului. Astfel de servituți prin care o persoană dobândește cu titlu perpetuu pentru el și moștenitorii săi dreptul de a vâna și pescui pe terenul altuia au fost condamnate de jurisprudență și pentru că ele au un ușor iz feudal (tocmai pentru acest iz feudal în sistemul *common law* dreptul de a vâna și a pescui sunt considerate servituți oneroase). Totuși, H. Capitant considera că, dacă acest drept ar fi de natură să prezinte o utilitate pentru fondul dominant (contribuind la sporirea valorii sale economice și constituind o anexă indispensabilă), dreptul de a vâna sau de a pescui sunt stabilite cu titlu de servitute (a se vedea G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 624-625). În adevăr, dacă fondul este compus dintr-un teren rezervat pentru vânătoare sau helești este afectat numai pescuitului și când drepturile de vânătoare și de pescuit constituie modul de utilizare normală a acestor fonduri (sporindu-le astfel utilitatea), nu se vede de ce aceste drepturi nu pot fi calificate servituți. Pentru vânătoare și dreptul de vânătoare, a se vedea Legea nr. 407/2006 privind vânătoarea și protecția fondului cinegetic.

În doctrina interbelică, interpretându-se sintagma „uzul și utilitatea imobilului dominant", într-un sens extensiv s-a admis ca o servitute să aibă ca obiect simplul agrement

Jurisprudența franceză a admis că s-ar putea constitui în servitute dreptul de a lua de pe un fond vecin lemnul necesar încălzirii unei case sau chiar interdicția de a construi imobile cu iz industrial pe un teren care intră în lotul unui cartier rezidențial[210] ori, chiar mai ciudat, dintr-o clauză de neconcurență[211]. Doctrina a subliniat în mod repetat că servituțile nu trebuie confundate cu anumite drepturi de uz sau uzufruct restrâns; pentru diferențiere, va trebui avută în vedere perpetuitatea, utilitatea fondurilor sau a persoanei[212].

533. *Servitutea este un drept perpetuu*, ceea ce înseamnă că ea există atâta timp cât există cele două fonduri și situația care a determinat constituirea ei. Așadar, servitutea subzistă în ciuda morții proprietarului; totuși, acest caracter nu este prevăzut în mod expres în Codul civil, ca și în cazul dreptului de proprietate, de altfel. Desigur, o servitute poate fi suprimată în cazul în care proprietarii celor două fonduri sunt de acord în acest sens. Dar trebuie reținut că desființarea ei nu este posibilă decât pentru servituțile create prin voința proprietarilor, pentru că ceea ce a fost creat prin voință poate fi desființat (stins) prin voință. În adevăr, atunci când o servitute este creată prin act juridic, este posibil să se stipuleze un termen, adică o „servitute temporară"[213]. Aceasta presupune că, atunci când termenul s-a împlinit, servitutea se va stinge în profitul fondului servant, chiar dacă ea continuă să fie utilă pentru fondul dominant. Mai mult chiar: atunci când servitutea este consimțită de titularul unui drept real de folosință asupra fondului servant, în principiu, aceasta nu va dura decât pe timpul cât acest drept de folosință există.

Perpetuitatea servituții rezultă din caracterul său accesoriu, în sensul că ea este legată de fondul dominant, fiind, în principiu, perpetuă ca și acest fond.

---

al fondului dominant. Bunăoară, servitutea de a nu clădi pentru ca proprietarul fondului dominant să se bucure de o priveliște privilegiată față de situația în care pe fondul vecin s-ar ridica o construcție (s-a spus că simplul agrement poate deci intra în noțiunea de utilitate, *lato sensu*); a se vedea Colin et Capitant, *op. cit.*, p. 839; D. Alexandresco, *op. cit.*, vol. III, p. 611; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 264.

[210] În jurisprudența germană este admis ca o fabrică construită recent să se asigure împotriva vecinilor prin constituirea în favoarea sa a unei servituți (în schimbul unei remunerații), astfel încât aceștia să nu o acționeze în judecată – printr-o *actio negatoria* – pentru emisiunile de fum și de negru de fum care depășesc obligația de a le suporta potrivit § 906 din *B.G.B.* (a se vedea Baur/Sturner, *op. cit.*, p. 332).

[211] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 255.

[212] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 264.

[213] În acest sens, s-a afirmat că vocația la perpetuitate a servituților nu este aceeași cu a dreptului de proprietate. Pot exista servituți temporare, în timp ce nu există, în principiu, proprietate temporară, excepție făcând în unele situații dreptul de superficie (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 506).

534. *Servitutea este indivizibilă*, ceea ce înseamnă că ea profită întregului fond dominant și grevează în întregime fondul aservit. Consecințele acestui principiu sunt aceleași atât pentru fondul dominant, cât și pentru fondul aservit. Dacă bunul imobil aparține mai multor proprietari (în coproprietate), ea nu se poate constitui asupra acelui bun decât cu consimțământul unanim al titularilor; o servitute nu se poate naște asupra sau pentru o parte indiviză[214]. Și viceversa, dacă o servitute a fost constituită înaintea faptului care a creat indiviziunea, stingerea sa implică un acord unanim; ea nu poate fi desființată pentru o parte și să subziste pentru restul. Așadar, nu se poate admite că servitutea este stinsă prin renunțarea unui coindivizar dacă ceilalți nu au renunțat. Motivul este că servitutea profită întregului fond, și nu unei cote-părți indivize[215].

De altă parte, prescripția împotriva unuia dintre coindivizari nu antrenează stingerea servituții dacă ceilalți au exercitat servitutea; aceasta, pentru că este suficient ca unul dintre ei să o exercite. Această soluție este afirmată de art. 642 și art. 643 C. civ., texte în virtutea cărora, dacă coproprietarii nu exercită servitutea timp de 30 de ani, aceasta nu va fi stinsă; pe timpul incapacității unuia dintre ei, prescripția este suspendată. În acest caz, de suspendarea prescripției beneficiază toți coindivizarii pe motivul indivizibilității servituții. Apoi, când după stabilirea unei servituți fondul dominant este divizat[216], servitutea subzistă așa cum este în beneficiul tuturor condivizarilor, cu condiția ca împărțirea să nu antreneze agravarea sarcinii pentru fondul servant[217].

535. *Servitutea nu poate fi înstrăinată, urmărită sau ipotecată* independent de fondul al cărui accesoriu este; așa cum am arătat, ea se transmite odată cu fondul: într-un fel, ea este un drept accesoriu proprietății fondului dominant (*servius ambulant cum domino* – servitutea se deplasează cu proprietatea). Nu este deci posibil ca o servitute să fie vândută, sechestrată sau ipotecată[218]; proprietarul

---

[214] Atunci când terenul pe care se află construcția partajabilă a aparținut și aparține, în continuare, ambelor părți, în indiviziune, nu sunt întrunite condițiile cerute de lege pentru instituirea unei servituți (Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1371/1983, în R.R.D. nr. 6/1984, p. 64).

[215] În doctrină s-a sesizat că se pot ivi *conflicte de raporturi juridice* între o servitute și o indiviziune sau între o servitute și un drept de superficie, dar și între două proprietăți sau între posesie și proprietate (a se vedea M.L. Mathieu-Izorche, *op. cit.*, p. 372).

[216] Proiectul noului Cod stabilește, în art. 619 alin. (1): „Dacă fondul dominant se împarte, servitutea va putea fi exercitată pentru uzul și utilitatea fiecărei părți, fără ca situația fondului aservit să poată fi agravată".

[217] Cass. civ., 1e, 15 juin 1957; Cass. civ., 3e, 25 juin 1974, în Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 508. În același sens dispune *expressis verbis* și § 1025 din *B.G.B.*, intitulat „Împărțirea fondului dominant", care adaugă: „Dacă servitutea este utilă numai pentru o parte, atunci ea se stinge pentru celelalte părți".

[218] Dreptul roman admitea ca servitutea să fie ipotecată independent de fondul dominant. Dar pentru a se putea profita de ipotecă, trebuia să se vândă obiectul ipotecat;

fondului servant nu se poate libera plătind o sumă de bani dacă proprietarul fondului dominant nu consimte la aceasta. În alte cuvinte, proprietarul fondului aservit nu poate răscumpăra servitutea numai prin propria voință[219].

Această regulă este o consecință a naturii imobiliare a servituții.

536. Servituțile asupra bunurilor din domeniul public sunt valabile numai în măsura în care ele sunt compatibile cu uzul sau interesul public, iar servituțile valabil constituite anterior intrării bunului în domeniul public se mențin în condițiile alin. (1) art. 13 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia. Așadar, bunurile din domeniul public fiind inalienabile, excepțiile se referă doar la menținerea unor servituți existente înainte de trecerea bunului în domeniul public sau de existența unor dispoziții legale particulare.

5. Utilitatea servituților

537. Servituțile – chiar dacă dau naștere unui contencios abundent – au și astăzi o mare importanță în organizarea juridică a proprietății, fie că este vorba despre proprietate funciară, fie că este vorba de proprietatea construcțiilor: facilitează exploatarea terenurilor și utilizarea construcțiilor. În chiar principiul său, servitutea oferă un mijloc tehnic de a multiplica utilizarea economică a unui bun afectându-l în serviciul mai multora. Totuși, nu trebuie uitat că aceste avantaje aduc și importante inconveniente pentru fondul servant (de exemplu, fixitatea servituților)[220]. Nu ar fi normal ca proprietarul fondului servant să se poată elibera de o servitute perpetuă?

Instituția servituților, deși rămâne vie, a pierdut din importanță pe motivul dezvoltării intervenționismului statal; în adevăr, anumite funcții economice pe care înainte le îndeplineau servituțile sunt în prezent asigurate prin regulamente administrative; de pildă, lucrările de aducțiune a apei au diminuat

---

astfel, era indispensabil să se vândă servitutea unui vecin care numai el era în măsură să o exercite (J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 349).

[219] Proiectul noului Cod civil reglementează „Răscumpărarea servituții de trecere" în art. 622 astfel: „Servitutea de trecere va putea fi răscumpărată de proprietarul fondului aservit dacă există o disproporție vădită între utilitatea care o procură fondului dominant și inconvenientele sau deprecierea fondului aservit".

[220] „Servituțile sunt pline de antinomii: între plenitudinea proprietății pe care ele o împiedică și mai buna exploatare a bunului pe care ele o permit; între fixitate și transformare, perpetuitate și efemer, trecut și prezent, sat și oraș, privat și public, lege și convenție, persoane și lucruri, cele două efecte ale timpului, achizitiv și extinctiv, contradicțiile ecologice (servitutea protejează natura, dar o și demontează dezvoltând industria)" (Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 312).

servitutea fântânii; legislația urbanistică a suprimat adesea servitutea *altius non tollendi* (servitutea de a nu construi prea înalt) etc.[221]

Servituțile sunt astăzi în recul, fiind înlocuite în mare parte de servituțile administrative. Servituțile din Codul civil au rămas aproape neschimbate; de aceea, importanța interpretării jurisprudențiale care trebuie să adapteze texte vechi unor realități economice noi.

6. Natura juridică a servituților

538. Ea a suscitat controverse vii și de aceea există o diversitate de teorii în doctrina juridică. Vom încerca a le înfățișa în rezumat, așa cum au fost ele surprinse de unii autori contemporani[222].

539. Încă din 1874, Naquet a susținut că s-ar putea numi *servitute* orice obligație pozitivă sau negativă atunci când ea este atașată unui lucru și îi urmează pe toți proprietarii acestuia și limitează obligațiile propriu-zise la angajamentele impuse unor persoane determinate.

540. Studiul obligațiilor reale pare a fi fost fundamentat de Michon în 1891 (*Des obligations* propter rem *dans le Code civil*, thèse, Nancy, 1891). Pentru acesta, ele sunt sarcini care nu ating persoana decât ca posesoare a unui lucru, și nu ca o obligație personală; ele se caracterizează prin transmiterea obligației odată cu lucrul și dau persoanei posibilitatea de a se elibera de ea prin abandonare.

541. Planiol, adept al teoriei personaliste, susținea că servitutea, chiar dacă este concepută ca o obligație, nu poate consta decât într-o abstențiune (în *Traité élémentaire de droit civil*, 1909). Pentru Michas (*Le droit réel considéré comme une obligation passive universelle*, thèse, Paris, 1900), drepturile reale nu constituie decât obligații obișnuite, deoarece, după opinia sa, nu există putere directă a omului asupra lucrului care caracterizează dreptul real, iar servitutea nu are ca obiect fondul servant, ci obligația de abstențiune a proprietarului său, uneori chiar o obligație pozitivă. Nu ar fi deci exclus ca servitutea să ia forma unei sarcini impuse persoanelor care se găsesc într-o

[221] În prezent, marile societăți industriale și comerciale au putut să-și impună dominația în rețelele de servituți *in faciendo* (servituțile de furnizare și de cumpărare); bunăoară, „servitutea berii", care impune proprietarului care o desface să se aprovizioneze exclusiv de la o braserie; este clauza de exclusivitate în aprovizionare (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 261). În același sens, pentru stațiile de benzină sau centralele de încălzire la distanță, a se vedea Baur/Sturner, *op. cit.*, p. 337.

[222] J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 323-330.

situație dată, cum este cazul obligației de grănițuire sau de îngrădire[223]. Aceste teze personaliste au fost criticate, susținându-se că, totuși, servituțile pot consta în obligații de a face.

542. Ripert (*L'exercice du droit de propriété dans ses rapports avec les propriétés voisines*, thèse, Aix, 1902) susține că „orice obligație impusă proprietarului altui fond se numește servitute când ea se transmite odată cu proprietatea fondului"; că legea, în cazul art. 699 C. civ. (francez) a permis să se stipuleze ca servitute o obligație de a face, așa încât acest caz nefiind excepțional, regula *servitus in faciendo non consist* trebuie îndepărtată. Contează prea puțin, după el, dacă prestațiile de servicii ar fi obiectul principal sau numai accesoriul dreptului: convenția poate crea servituți care să constea în îndeplinirea unui act și este lipsit de interes a se discuta la infinit dacă trebuie să le numim *servituți* sau *obligații propter rem*[224].

543. Conform teoriei neopersonaliste a lui Rigaud (*Le droit réel, histoire et théorie*, thèse, Toulouse, 1912), drepturile reale *in faciendo* sunt perfect admisibile, chiar în ciuda unor legături personale între proprietarii fondurilor; servitutea rămâne un drept real. Altfel spus, servituțile se disting de simplele obligații personale susceptibile de a fi stabilite între proprietarii vecini, dar care nu se transmit activ și pasiv odată cu fondul dominant și servant proprietarilor succesivi. Abordarea aceasta are meritul de a pune în evidență raporturile pe care servituțile le implică între proprietarii fondurilor, fără însă a respinge caracterul lor de drepturi reale.

544. Această teză este reluată de Kornprobst (*La notion de servitude en droit privé contemporain*, thèse, Strasbourg, 1936), pentru care servitutea este un drept real care tinde să satisfacă nevoile individuale ale proprietarului fondului dominant, proprietarul fondului servant trebuind el însuși să colaboreze activ și pasiv la exercițiul său. Această viziune personală a dreptului real apropie servitutea, într-o măsură limitată, de obligația de a face, cu condiția ca aceasta să nu fie obiectul său principal și ca prestația impusă să aibă o legătură directă și imediată cu uzul și exploatarea fondului. De aceea, Jouvent definește servitutea ca fiind „un astfel de drept încât să nu impună deținătorului fondului servant nici o muncă sau serviciu personal, dacă aceasta nu este de o importanță minimă și accesorie servituții, cu excepția aplicării art. 699 C. civ." (*L'article 686 du Code civil*, thèse, Grenoble, 1935).

---

[223] Pardessus a văzut în servitute obligația pentru coproprietari de a rămâne perpetuu în indiviziune; s-a răspuns că poate el „a vrut să spună că coproprietatea fiecăruia este în serviciul coproprietății celuilalt" (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 243).

[224] Pentru obligațiile *propter rem*, a se vedea *supra*, nr. 39-40.

545. Pentru un alt autor, de Juglart (*Obligation réel et servitudes en droit privé français*, thèse, Bordeaux, 1937), obligația reală este o obligație alternativă și – după cum debitorul acceptă sau respinge abandonarea – ea se apropie de dreptul real sau de dreptul personal. Așadar, ea este intermediară între dreptul real și dreptul personal și are în vedere aproprierea bunurilor prin utilizarea unor servicii. Obligația reală se definește ca „un raport de drept real și personal în același timp: real, deoarece are ca scop aproprierea bunurilor; personal, deoarece nu se realizează decât printr-o prestație pozitivă sau negativă printr-o abstențiune a unui serviciu. Acest autor susține că noțiunea de obligație reală trebuie să o înlocuiască pe cea de servitute, dar numai pentru servituțile legale și naturale atunci când ele constau în obligații de a face sau să constituie cel puțin accesoriul său când ele stabilesc obligații de a nu face. Așadar, în cadrul acestei teze nu sunt asimilate obligațiile reale cu servituțile prin fapta omului, acestea din urmă rămânând supuse regulii *servius in faciendo non consist*; în schimb, sunt însă asimilate obligațiilor *propter rem* celelalte sarcini de vecinătate și obligațiile de a face accesorii servituților prin fapta omului.

546. Într-o altă concepție, care asimilează servituțile cu obligațiile *propter rem*, servituțile sunt privite ca o simplă varietate a acestor obligații (H. Aberkane, în *Essai d'une théorie générale de l'obligation propter rem en droit positive français*, thèse, Alger, 1957). Obligația *propter rem* a fost definită de el ca fiind cea care se transmite avândului cauză cu titlu particular, de care se poate elibera prin abandon, permițând exercițiul simultan al drepturilor care poartă asupra aceluiași lucru sau asupra a două lucruri învecinate. Pentru el, obligația reală nu este o noțiune intermediară; ea are natura unui drept de creanță. Însă ea exprimă opozabilitatea unuia dintre drepturile în concurență față de titularul dreptului rival și poate să-i impună acestuia prestații pozitive. Fiind un *modus vivendi* între două drepturi, obligația reală reflectă în special ideea de servitute. Aberkane consideră că „servitutea este obligația *propter rem* între două fonduri imobiliare vecine", oricare ar fi originea lor, legală sau convențională. În continuare, el spune că legea a numit servituți atât obligațiile pe care le-a instituit ea însăși, cât și pe cele pe care le-a permis proprietarilor să le instituie între două fonduri. Servituțile prin fapta omului nu sunt decât obligații *propter rem* convenționale, deoarece nu există nici o diferență fundamentală între obligația *propter rem* și servitute. În sfârșit, autorul susține că nu mai există o rațiune juridică decât una politică ce ar putea susține regula *servius in faciendo consistere non potest*; i se neagă acestei reguli orice legitimitate. Evident, această concepție este într-o discordanță flagrantă cu concepțiile clasice.

547. *Teza lui Ginossar.* El susține că, în timp ce proprietatea este opozabilă tuturor, drepturile care sunt dezmembrate din ea nu sunt opozabile *erga*

omnes, ci unei persoane care este într-o situație analogă celei a unui debitor, deoarece ea este „obligată" și poate chiar să fie ținută să îndeplinească prestații pozitive , cum ar fi întreținerea unei căi. Singura diferență dintre dreptul de creanță și cel de servitute ar fi că în primul debitorul este individualizat, în timp ce în al doilea persoana obligată este proprietarul unui fond în calitatea sa de proprietar, la fel ca și proprietarii ulteriori ai acestui fond, care vor fi obligați la rândul lor. Ginossar spune că „un drept este real pentru că obligația care îi corespunde este reală"; drepturile reale asupra lucrului altuia sunt drepturi de creanță particulare. Astfel, proprietatea care este „un drept absolut, un raport juridic în care subiectul pasiv este întotdeauna toată lumea, poate avea ca obiect, dincolo de bunurile corporale, drepturi reale asupra lucrului altuia constând în puterea de a cere o prestație activă sau pasivă unei alte persoane individualizate". Apare deci perfect posibil să supui proprietarul fondului servant unor prestații pozitive. Obligația *propter rem*, în această concepție, este un concept stângaci menit să mascheze existența unei categorii distincte de drepturi reale, drepturi reale *in faciendo*, care înseamnă îndeplinirea de către titularii lor a unor obligații reale de a face.

548. Ch. Larroumet consideră că marele merit al lui Ginossar este acela de a fi demonstrat că dreptul de proprietate este foarte diferit de celelalte drepturi reale care, toate (principale sau accesorii), constau în anumite prerogative atribuite unor persoane asupra unui bun care face obiectul unui drept de proprietate al altei persoane. Din acest motiv, există un raport de drept inevitabil între proprietar și titularul unui drept real (ca uzufructul, servitutea etc.).

În adevăr, raportul de drept se concretizează într-o obligație care apasă asupra proprietarului în această calitate și care este mult mai precisă decât simpla obligație a fiecăruia de a respecta drepturile reale ale altuia. Această obligație precisă care apasă asupra proprietarului în această calitate este o obligație reală. În consecință, ea va fi transmisă proprietarilor succesivi, independent de orice alt fapt sau act juridic. Așa se explică faptul că o obligație reală apasă asupra proprietarului unui imobil grevat de o servitute sau al unui bun constituit în uzufruct, obligație reală în care subiectul activ sau creditorul este proprietarul fondului beneficiar al servituții sau uzufructului.

În cazul transmisiunii unei obligații personale unui având cauză cu titlu particular (un cumpărător, un donatar etc.), aceasta nu are loc întotdeauna de plin drept; dimpotrivă, în cazul unei obligații reale (*propter rem*) către un având cauză cu titlu particular, are loc întotdeauna de plin drept prin simpla transmisiune a calității de proprietar.

Opusul proprietății. Obligația reală a proprietarului este opusul dreptului său real de proprietate. Aceasta, deoarece ea este inerentă acestui drept căruia i

se diminuează prerogativele din momentul în care există dezmembrământ al proprietății, constituirea unui drept real în profitul altuia[225].

549. B. Starck sesizează existența unei categorii hibride, denumită obligații *propter rem*, pe care unii le mai numesc obligații reale sau drepturi reale *in faciendo*. Aici obligația este pusă în sarcina celui care este titularul unui drept real determinat care poartă asupra unui lucru, creând un raport de conexitate strâns între obligația de care este vorba și dreptul real de care ea este legată. Rezultă două consecințe: mai întâi, transferând dreptul real, titularul său se eliberează de obligația care este unită cu dreptul. De aceea se spune, dar nu este decât o imagine, că lucrul este cel care îndatorează, nu persoana. Apoi, nu este neapărat necesar să se înstrăineze lucrul pentru a te elibera de obligație; este suficient să-l abandonezi. Pentru servitute, acest autor adoptă concepția clasică.

550. *Concepția lui F. Zenati* (*Essai sur la nature juridique de la propriété, contribution du droit subjectif*, thèse, Lyon, 1981). Teza lui Ginossar se regăsește și în concepția lui Zenati, pentru care „proprietatea nu este un drept real". Astfel, constituirea drepturilor reale asupra lucrului altuia ar stabili „un raport de obligație între titularul lor și proprietarul lucrului grevat". Această obligație are o configurație particulară, deoarece ea se exercită cu privire la un lucru, ceea ce o distinge de o obligație obișnuită prin faptul că ea este reală: proprietarul este ținut să lase să se treacă, să nu construiască etc. Dreptul real asupra lucrului altuia nu ar fi altceva decât „fața activă a obligației reale".

551. Față de multitudinea opiniilor exprimate, un *„bilanț critic"* al acestora nu este o întreprindere ușoară. Totuși, putem constata că majoritatea autorilor contemporani susțin că teoria personalistă trebuie respinsă. De altă parte (față de teza lui Ginossar), este dificil să se admită că dreptul de proprietate nu este un drept real. În realitate, distincția dintre drepturile reale și drepturile personale a supraviețuit criticilor; ea rămâne fundamentală, chiar dacă nu este exhaustivă; categoriile juridice nu exclud hibrizii.

Desigur, analiza tradițională care reduce servituțile la un raport între fonduri și exclude orice raport de drept între proprietari pare astăzi depășită și chiar artificială. Dar aceasta, cum s-a arătat, nu împiedică a vedea în servitute un drept real asupra fondului altuia și a scoate în evidență dezmembrarea utilităților și a valorii fondului servant, pe de o parte, și calitățile și plus-valoarea fondului dominant, de altă parte[226]. Servituțile propriu-zise implică faptul că unul dintre proprietari are dreptul de a cere celuilalt respectarea sarcinii

[225] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 31.
[226] J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 328.

care îi este impusă. În alte cuvinte, servitutea antrenează pentru proprietarul fondului servant o sarcină legată de fondul său; aceasta este o *sarcină reală* sau, altfel spus, o obligație reală pentru proprietarul său. Dar în nici un caz nu trebuie să se analizeze servitutea ca o obligație reală; servitutea nu trebuie confundată cu obligația reală. Veritabilele servituți nu implică pentru proprietarul fondului servant, în principal, decât obligații de a nu face (de exemplu, a nu construi) sau de a tolera pe fondul său utilizarea sau folosința altuia (de exemplu, servitutea de apeduct sau de trecere). În mod accesoriu, servitutea poate consta în obligații de a face.

7. Distincția dintre servitute, pe de o parte, și uzufruct, obligații și obligații *propter rem*, de altă parte[227]

552. *Distincția dintre servitute și uzufruct.* Între ele nu există decât puține elemente comune. Astfel:

– uzufructul este atât un drept mobiliar, cât și un drept imobiliar; servituțile sunt întotdeauna drepturi imobiliare;

– uzufructul, fiind stabilit în favoarea unei persoane, este esențialmente temporar (maxim viager); servituțile sunt stabilite în favoarea unui fond și sunt perpetue. Servituțile, fiind atașate unui fond, constituie un accesoriu (caracterul perpetuu nu este decât o consecință și o prelungire a caracterului accesoriu)[228].

– uzufructul constituie în patrimoniul titularului un drept care poate fi cedat, sesizat, ipotecat; servituțile, fiind accesorii fondului dominant, nu pot fi cedate proprietarului altui fond și nici sesizate sau ipotecate separat de fondul însuși; uzufructul nu este un accesoriu, în timp ce servitutea este accesorie fondului dominant;

553. *Distincția dintre servitute și obligația personală.* Diferențele mai semnificative sunt următoarele:

– servitutea nu poate fi stabilită decât între doi proprietari de imobile; dimpotrivă, un raport obligațional între două persoane (chiar în legătură cu un imobil) nu presupune ca ele să fie proprietari funciari;

– în timp ce proprietarul fondului servant nu este ținut, în principiu, de nici o prestație pozitivă, ci numai de o abstențiune, obligația personală poate avea ca obiect orice fel de prestație (de a face, de a nu face sau de a da);

– servitutea, grevând un fond, apasă asupra proprietarilor succesivi ai acestui fond, oricare ar fi modul în care ei au dobândit proprietatea; dacă moștenitorilor le revine fondul, ei profită sau suferă în calitate de proprietari, și

[227] Pentru aceste distincții, a se vedea A. Weill, *op. cit.*, p. 533-535; Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 632-699.

[228] Fr. Terré; Ph. Simler, *op. cit.*, p. 632.

nu de succesori. Dimpotrivă, în cazul obligației (cu excepția în care ea este *intuitu personae*), ea este transmisibilă moștenitorilor indiferent de felul bunurilor care alcătuiesc patrimoniul;

– servitutea, fiind atașată fondului cu titlu perpetuu, nu poate să se stingă prin plată, în vreme ce obligația personală are prin excelență vocația de a se stinge prin plată.

Distincția dintre servituți și obligații devine dificilă atunci când intervine o convenție între doi proprietari care stabilesc un angajament negativ (de exemplu, de a nu construi) sau o autorizare (de exemplu, de a trece, de a extrage apa, lemne sau orice material). În raport de circumstanțe și de intenția părților, asemenea convenții pot da naștere, după caz, fie unor simple drepturi de creanță, fie unor veritabile servituți.

554. *Distincția dintre servituți și obligațiile* propter rem. Obligațiile *propter rem*, denumite și *obligații reale de a face* sau *sarcini reale*, constau într-o obligație care apasă asupra celui care este titularul unui drept real[229]; ele sunt transmise titularilor succesivi ai acestui drept (acelor bunuri); cei care sunt ținuți de astfel de obligații nu se pot libera de sarcină decât abandonând dreptul real. Aceste obligații pot rezulta, așa cum am mai arătat, fie din lege, fie din voința părților.

De partea cealaltă servitutea considerată din punctul de vedere al proprietății fondului servant, am putea fi totuși tentați să o considerăm o categorie particulară a obligațiilor reale. La urma urmei, nu corespunde ea caracterelor obligațiilor *propter rem*? Nu apasă ea asupra aceluia care este proprietarul unui fond determinat și nu este ea transmisă proprietarilor succesivi ai acestui fond? Apoi, proprietarul fondului servant se poate elibera de sarcina sa abandonând fondul grevat de servitute (art. 632 C. civ.). Dar recurgerea la noțiunea de obligație reală nu este necesară pentru a contura situația creată prin servitute. Astfel, prin prisma fondului dominant, ea este un drept real, accesoriu dreptului de proprietate asupra acestui fond și în mod automat transmis odată cu acesta; din prisma fondului servant, servitutea, restrângând dreptul de proprietate, creează un dezmembrământ al proprietății. Acesta va fi transmis în starea în care se găsea în patrimoniul cedentului la momentul transmisiunii. Proprietarul fondului servant și avânzii săi cauză vor suporta pasiv servitutea. Așadar, din acest punct de vedere, nu există o obligație reală, legată de un bun, care să apese asupra proprietarilor succesivi. În adevăr, nu ar exista obligație decât dacă s-ar impune unui debitor o prestație sau o abstențiune. Servitutea, așa

[229] S-a învederat că unii autori numesc instituția juridică a obligațiilor *obligații ordinare*, iar obligațiile *propter rem obligații reale*, acestea din urmă referindu-se nu la întregul patrimoniu al celui îndatorat, ci numai la bunurile față de care ele sunt atașate (I. Albu, *Drept civil. Introducere ...*, p. 67-68).

cum s-a subliniat, este o stare a bunului, suportată de proprietarul fondului servant, fără însă ca asupra lui să apese o obligație[230].

555. Deși apare firească această distincție, totuși, obligația reală nu trebuie eliminată în întregime din organizarea servituților. În adevăr, legea permite a se recurge la obligația reală în sarcina proprietarului fondului servant, obligându-l la prestații pozitive în scopul de a asigura deplina folosință a titularului servituții (art. 631, art. 632 C. civ.).

Ceea ce ni se pare esențial este că trebuie apelat la obligația reală numai pentru prestațiile *necesare* folosinței dreptului de servitute; altminteri, prin mijlocirea indirectă a obligației reale se poate ocoli regula înscrisă în art. 620 C. civ., care interzice să se impună o servitute unei persoane[231].

8. Clasificarea servituților

Urmărind prevederile Codului civil, deosebim următoarele servituți:

556. După *originea sau modul lor de constituire* (art. 577 C. civ.)[232], servituțile se împart în:

a) *servituți naturale*, adică acelea care își au originea în situația naturală a fondurilor, de exemplu: servitutea de scurgere a apelor naturale (art. 578 C. civ.), servitutea izvorului (art. 579 C. civ.), servitutea de îngrădire a proprietății (art. 585 C. civ.). Trebuie să precizăm că aceste servituți se disting de cele legale prin aceea că rezultă dintr-o situație naturală, și nu dintr-o dispoziție mai mult sau mai puțin arbitrară a legiuitorului. Consecința este că ele, spre deosebire de servituțile legale, nu pot să dea loc unei indemnizații în profitul fondurilor supuse;

b) *servituțile legale*. Acestea sunt cele stabilite de lege, precum: servitutea de vedere (art. 611 C. civ.), servitutea de trecere (art. 616 C. civ.), servitutea picăturilor din streașină (art. 615 C. civ.) etc. Articolul 586 C. civ. le împarte în servituți legale de interes public și de interes privat; primele aparțin dreptului administrativ, urmând a le analiza în continuare doar pe cele de interes privat.

Servituțile legale suportă, la rândul lor, o subclasificare în: *servituți legale unilaterale*, atunci când fiecare dintre cele două fonduri se evidențiază de la început fie ca fond dominant, fie ca fond servant (de exemplu, servitutea de

---

[230] Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 699.

[231] Pentru distincția dintre servitute și actele de toleranță și actele de pură facultate, a se vedea *supra*, nr. 183.

[232] Articolul 577 C. civ. stabilește: „Servituțile izvorăsc sau din situația naturală a locurilor, sau din obligația impusă de lege, sau din convenția dintre proprietari". În această materie – s-a observat –, legiuitorul de la 1804 a fost obsedat de amintirea recentă a feudalității abolite și a ținut să sublinieze că exercitarea unei servituți nu implică nici o inferioritate socială și nici o vasalitate a proprietarului servant (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 246).

trecere prevăzută de art. 616 C. civ.), și *servituți legale reciproce*, când fiecare dintre cele două fonduri are, de la început, vocația de a fi considerate fond dominant sau fond servant (de pildă, servitutea de vedere, art. 611 C. civ.); tocmai acest caracter reciproc a făcut ca ele să nu fie considerate servituți veritabile. S-a spus încă de mult timp (Aubry et Rau) că servituțile legale reciproce reprezintă dreptul comun al proprietății funciare; or, o servitute ar trebui să fie definită ca o derogare de la dreptul comun. S-a mai susținut că servitutea legală are ceva *hibrid*, pentru că ea este succesiv legală și convențională (sau judiciară); altfel spus, trebuie să se distingă între servitutea care este creată prin lege și amenajarea servituții care rezultă dintr-o convenție sau o hotărâre;

c) *servituți stabilite prin fapta omului* (art. 620-643 C. civ.), care se constituie prin convenție, testament, uzucapiune sau prin destinația proprietarului; ele se mai numesc servituți *veritabile* sau *propriu-zise*.

În doctrină, majoritatea autorilor au criticat diviziunea în servituți naturale și servituți legale. Pe de o parte, s-a observat corect că servituțile naturale, fiind prevăzute de lege, sunt tot servituți legale. Pe de altă parte, s-a subliniat, de asemenea cu temei, că așa-numitele servituți naturale și servituți legale nu sunt servituți propriu-zise; că ele nu sunt dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, ci doar limitări de exercitare a acestui drept. De aceea, ele sunt tratate de unii autori în cadrul raporturilor de vecinătate – și chiar acolo ar fi locul lor –, constituind obligații normale. Așadar, servituți veritabile sunt numai servituțile stabilite prin fapta omului.

557. Totuși, dacă legiuitorul de la 1864 a tratat primele două categorii de servituți sub Titlul IV „Despre servituți", deși ele nu sunt servituți veritabile, aceasta se explică prin aceea că el a dorit să prezinte într-o viziune de ansamblu organizarea raporturilor de vecinătate, oricare le-ar fi natura. De aceea, ideea specifică servituții – de a fi o sarcină impusă unui imobil pentru serviciul imobilului vecin – nu este în întregime absentă în categoriile analizate; există o restricție a drepturilor unui proprietar în interesul unui fond vecin, ceea ce este caracteristic servituții. Dacă totuși sarcina este reciprocă, aceasta nu împiedică intrarea ei în joc de manieră unilaterală, în profitul unuia dintre cele două fonduri și împotriva celuilalt. De pildă, proprietarul care vrea să se îngrădească are o acțiune pentru a-și constrânge vecinul să participe la cheltuieli. El îi poate impune această sarcină și, din acest punct de vedere, el întruchipează fondul dominant[233]. Faptul că în cele trei categorii enumerate de art. 577

[233] Codul civil numește servituți îngrădirile normale izvorâte din starea de vecinătate. În doctrina noastră s-a susținut că este preferabil să se rezerve această denumire pentru a desemna sarcinile create prin acte de voință asupra proprietății, în afară de îngrădirile sale normale (M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 153).

C. civ. se regăsește caracterul juridic de accesoriu îi dă noțiunii de servitute o anumită unitate. De aceea, și în această ediție a cursului vom trata servituțile în mod tradițional.

558. După *modul lor de exercitare*, distingem:

a) *servituți continue* pentru a căror exercitare și existență nu este nevoie de fapta actuală a omului. De exemplu, servitutea de scurgere a apei de ploaie [art. 622 alin. (2) C. civ.], servitutea de vedere (art. 611 C. civ.), servitutea de a nu construi etc. O servitute rămâne continuă chiar și atunci când exercițiul ei ar fi intermitent; bunăoară, servitutea de scurgere a apelor pluviale;

b) *servituți necontinue* pentru a căror existență și exercitare este necesară fapta omului, de pildă: servitutea de trecere, servitutea de a paște animalele, servitutea de a lua apă din fântână [art. 622 alin. (2) C. civ.] etc.

Anumite servituți pot să aibă un caracter diferit, după circumstanțe. De pildă, servitutea de scurgere a apelor: dacă se aplică apelor pluviale, ea este continuă, deoarece se exercită fără fapta omului; dimpotrivă, ea este necontinuă dacă se aplică apelor menajere (servitutea de scurgere sau de canal).

559. După *felul în care se manifestă*:

a) *servituți aparente*, fiind acelea care se cunosc datorită unor semne exterioare, cum ar fi o fereastră, o ușă, o cărare, un canal [art. 622 alin. (3) C. civ.]. Pentru a fi aparentă, nu este necesar ca servitutea să se releve ostil atenției tuturor; este suficient ca ea să se manifeste fără echivoc atenției proprietarului fondului servant[234];

b) *servituți neaparente* sunt acelea a căror existență nu poate fi cunoscută printr-un semn exterior, cum este servitutea de a nu clădi sau zidi decât până la o anumită distanță sau înălțime sau cea de a nu planta la o distanță mai mică decât cea prevăzută de lege etc.

Aparența sau neaparența nu sunt calități intrinseci și invariabile ale servituții; ele depind de circumstanțele în care se exercită servitutea. De exemplu, servitutea de trecere sau de apeduct vor fi într-o categorie sau alta, după cum ele vor prezenta semne exterioare sau nu[235].

---

[234] A. Weill, *op. cit.*, p. 538.

[235] Și doctrina și jurisprudența germană cunosc diviziunea servituți aparente, servituți neaparente. O a treia diviziune care devine din ce în ce mai importantă este cea privind clauzele de concurență (*Wettbewerb*). De exemplu, proprietarul unui supermarket convine cu vecinii săi (în schimbul unei sume de bani) constituirea unei servituți al cărei conținut constă în aceea ca asupra fondurilor aservite ale vecinilor săi să nu se construiască niciodată un alt supermarket. Această categorie este controversată, deoarece o servitute reală pentru a exista trebuie să servească fondului dominant însuși, și nu proprietarului acestuia, după interesele acestuia – *praedio utilis* (a se vedea Baur/Stürner, *op. cit.*, p. 337).

560. *Combinația clasificărilor anterioare.* Combinând cele două clasificări (servituți continue și necontinue, servituți aparente și neaparente), vom obține patru categorii:

– servituți continue și aparente (servitutea de vedere, de scurgere a apelor pluviale);

– servituți continue și neaparente (servitutea de a nu construi);

– servituți necontinue și aparente (servitutea de trecere dacă este o cale marcată);

– servituți discontinue și neaparente (servitutea de pășunat).

Această clasificare are o mare importanță din punctul de vedere al regimului lor juridic. Bunăoară, servituțile continue și aparente produc următoarele efecte:

– numai ele sunt susceptibile de o veritabilă posesie protejată prin lege; deci numai ele pot fi dobândite prin prescripție achizitivă;

– ele nu se sting prin simplul neuz prelungit; pentru ca ele totuși să se stingă este nevoie de un act contrar servituții (distrugerea ferestrei, de exemplu).

Mai trebuie precizat că numai servituțile continue și aparente sunt ocrotite pe calea acțiunilor posesorii; această protecție nu este acordată servituților discontinue și neaparente, pentru că ele nu sunt susceptibile de posesie.

561. După *obiectul lor*, servituțile se clasifică în:

a) *servituți pozitive și negative*; ele nu sunt prevăzute expres de Codul civil. Cele pozitive sunt acelea care îndreptățesc proprietarul fondului dominant să facă acte de folosință asupra fondului aservit (bunăoară, servitutea de trecere și cea de a lua apă); cele negative (*in non faciendo*) impun proprietarului fondului aservit unele limitări sau restricții, precum servitutea de a nu clădi sau servitutea de a nu planta la o anumită distanță de fondul dominant[236]. Este de observat că servituțile negative sunt în același timp *continue* și *neaparente*.

561a. *Un exemplu de servitute pozitivă* este servitutea convențională de trecere: fondul A și fondul B dau fiecare spre o cale publică, dar o cale publică diferită (nu există deci fond înfundat). Dar fondul A este împărțit în două loturi (casă și grădină) pe care le separă fondul B. Pentru proprietarul fondului A (fond dominant) ar fi o soluție comodă să aibă un drept de trecere pe fondul B (fond servant); în acest fel, proprietarului fondului A i s-ar permite să meargă de la casă la grădină traversând fondul vecinului său fără să mai facă un mare ocol pe calea publică. Această servitute nu rezultă din lege, dar poate rezulta dintr-o

[236] S-a afirmat uneori, în doctrina franceză, că servituțile negative nu sunt drepturi reale, ci numai obligații *propter rem* (pentru aceste controverse, a se vedea M. Nicolae, *Prescripția extinctivă* ..., p. 376).

convenție. Ea este o servitute pozitivă care permite beneficiarului să utilizeze fondul altuia pentru a trece pe acesta.

561b. *Un exemplu de servitute negativă*: servitutea de vedere și servitutea de a nu construi (*non aedificandi*). Fondul B se găsește dispus între mare și fondul A. Din atributele dreptului de proprietate rezultă că fiecare dintre cei doi proprietari poate construi pe fondul său. Dar proprietatea fondului B (fond servant) poate fi grevată de o servitute *non aedificandi* în folosul fondului A, pentru ca acesta din urmă să se bucure de o servitute de vedere. Evident, în acest fel, fondul B este depreciat, în timp ce fondul A considerabil valorizat. Aceasta este o servitute negativă, deoarece impune proprietarului fondului B să se abțină să construiască[237];

b) *servituți urbane și rurale* (art. 621 C. civ.), după cum ele sunt constituite în folosul unei clădiri sau al unui teren. Primele sunt stabilite pentru folosința construcțiilor, indiferent dacă ele sunt situate în oraș sau la țară. Secundele sunt stabilite pentru folosința terenurilor. Această clasificare (din dreptul roman) nu mai are astăzi un interes practic.

A. Servituțile naturale

Așa-numitele servituți naturale sunt următoarele:

562. *Servitutea de scurgere a apelor naturale* (art. 578 C. civ.), care constă în aceea că terenurile inferioare – situate în aval – sunt supuse să primească apele ce curg în mod natural de pe terenurile superioare – situate în amonte. Proprietarul fondului inferior este obligat să nu ridice stăvilare pentru a opri scurgerea apelor, iar proprietarul fondului superior nu poate să facă nici o lucrare prin care s-ar agrava servitutea fondului inferior. În adevăr, art. 578 C. civ. statuează: „Locurile inferioare sunt supuse a primi apele ce curg firește din locurile superioare fără ca mâna omului să fi contribuit la aceasta. Proprietarul inferior nu poate ridica stavile ca să oprească această scurgere. Proprietarul superior nu poate face nici o lucrare spre agravarea servituții fondului inferior"[238]; în mod evident, există o supunere a fondului de jos de către fondul de sus. Implicit, rezultă că fondul inferior va trebui să se mulțumească cu apele care rămân după satisfacerea fondului superior.

Trebuie precizat însă că fondul inferior este supus să primească nu numai apele de ploaie, ci toate apele care se scurg în mod natural de pe locurile superioare, cum ar fi apele izvoarelor, cele care provin din topirea zăpezilor și chiar zăpezile însele sub formă de avalanșe în ținuturile muntoase

[237] Pentru aceste exemple, a se vedea Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 311.

[238] Această reglementare a fost reluată și dezvoltată în art. 26 din Legea nr. 107/1996 (Legea apelor).

(acestea împreună cu prundișurile sau alte materii pe care le-ar aduce). Acestei obligații i se supun toate terenurile, inclusiv cele care fac parte din domeniul public. Menționăm că apele de ploaie sunt *res nullius*. Ele aparțin proprietarului terenului pe care cad. El are, deci, dreptul de a le folosi, de a le capta, a le ceda sau să le lase să se scurgă etc.

Proprietarul fondului inferior va putea să facă orice lucrări care, fără a aduce vreo vătămare nici fondului superior, nici celorlalți vecini, ar face scurgerea apelor pe fondul său mai puțin păgubitoare (de pildă, să construiască o împrejmuire de zid sau beton)[239]. De altă parte, proprietarul fondului inferior nu este ținut să distrugă obstacolele care, în mod natural, s-ar forma cu timpul (de exemplu, prundișul și mâlul adus de ape care ar împiedica sau încetini scurgerea apelor).

563. *Servitutea izvoarelor* (art. 579-583 C. civ.). Ea constă în obligația celui ce are un izvor pe terenul său să-l întrebuințeze în așa fel încât să nu aducă atingere dreptului dobândit de proprietarul terenului vecin de a folosi acel izvor. Așadar, potrivit art. 579 C. civ., proprietarul terenului poate sau nu să folosească în întregime sau în parte apa izvorului de pe terenul său ori să o lase să se scurgă, urmând panta naturală, pe fondul vecin care este obligat să le primească sau chiar să astupe izvorul. El însă nu este obligat să le lase să se scurgă pe terenul vecin decât numai dacă proprietarul acestuia a dobândit prin prescripție sau prin vreun titlu dreptul la aceste ape (art. 579-580 C. civ.)[240]. Tot astfel, se interzice proprietarului fondului pe care se află izvorul care dă apa necesară unei comune sau altei așezări să facă lucrări de natură a-i schimba cursul. Această situație este reglementată de art. 581 C. civ., care stabilește că proprietarul izvorului nu-i poate schimba cursul când izvorul dă apa trebuincioasă locuitorilor unei comune, unui sat sau unui cătun. Această obligație subzistă și pentru proprietarii fondurilor intermediare pe unde apa izvorului curge până a ajunge la locuitorii comunei. Aici, se poate observa, intră în joc interesul general; există o restricție în libera folosință a bunului[241].

Menționăm că izvorul poate să apară în mod natural sau provocat prin săpături sau sondaje. Proprietarul fondului inferior – cu excepția abuzului de drept – nu va putea reclama în justiție că proprietarul fondului superior, făcând să izvorască pe proprietatea sa apele subterane, l-ar priva de izvorul său.

---

[239] C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. I, art. 578, nota 1, p. 664.

[240] Proprietarul fondului inferior care a amenajat irigarea terenului său cu apele de izvor care se scurg de pe fondul superior nu exercită o servitute dacă el se mulțumește să execute lucrările pe fondul său; dimpotrivă, el se comportă ca titular al unei servituți dacă face lucrări asupra fondului vecin, pentru a conduce apa spre terenul său (art. 642 C. civ. francez, modificat prin Legea din 8 aprilie 1898).

[241] Pentru proprietatea apelor, a se vedea *supra*, nr. 167.

564. *Dreptul de grănițuire* (art. 584 C. civ.). Orice proprietar poate obliga pe vecinul său să procedeze la grănițuirea proprietății lipite de a sa, cheltuielile de grănițuire fiind suportate în proporție egală. Dacă grănițuirea nu se face prin bună învoială, oricare dintre proprietarii fondurilor învecinate poate formula o acțiune în grănițuire pentru a se stabili limitele fondurilor învecinate[242].

565. *Dreptul de îngrădire* (art. 585 C. civ.). În cadrul servituților naturale sau, după terminologia Codului civil, a „servituților ce se nasc din situația locurilor", este prevăzut și dreptul pe care îl are orice proprietar de a-și îngrădi proprietatea, dar cu respectarea dreptului de trecere reglementat de art. 616 C. civ. Proprietarul al cărui loc este înfundat, care nu are nici o ieșire la calea publică, poate reclama o trecere pe locul vecinului său pentru exploatarea fondului, cu îndatorirea de a-l despăgubi în proporție cu pagubele ce s-ar putea ocaziona. Dreptul de îngrădire nu constituie de fapt o servitute, ci o consecință care derivă din dreptul de proprietate, mai exact o *delimitare materială a proprietății.*

Practică judiciară

1. În principiu, grănițuirea reprezintă o operațiune de determinare prin semne exterioare a limitelor dintre două proprietăți vecine, acțiune exercitată în scopul stabilirii traseului real pe care trebuie să-l urmeze hotarul, fiind întemeiată pe art. 584 C. civ. Rezultă că grănițuirea, menită să apere dreptul de proprietate, se poate dispune atât în cazul inexistenței unei delimitări între proprietăți, cât și în situația când astfel de semne exterioare există, dar sunt contestate de părți. Totodată, este necesar ca o grănițuire, dispusă prin hotărâre judecătorească, să rezolve contestațiile și pretențiile părților cu caracter revendicativ, dar și să țină seama de transformările produse în configurația terenurilor din cauze care nu le sunt imputabile, pentru a se asigura o folosință utilă a proprietăților (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 1330/1995, în Dreptul nr. 3/1996, p. 79*).

2. Potrivit art. 578 C. civ., locurile inferioare sunt supuse a primi apele ce curg în mod firesc din locurile superioare, fără ca mâna omului să fi contribuit la aceasta. În alin. (3) al aceluiași articol se prevede că proprietarul fondului superior nu poate face o lucrare spre agravarea servituții fondului inferior. Rezultă deci din textul sus citat că executarea unor lucrări care au îngreunat situația fondului vecin, prin aceea că l-a făcut să primească într-un mod care nu e cel natural apele de pe primul fond, constituie, după caz, un delict ori un

[242] *Granița* este acea linie ce desparte proprietăți individuale, în timp ce *hotar* înseamnă de obicei linia despărțitoare dintre județe, comune sau teritorii cadastrale (M. Miclea, *Cadastrul și cartea funciară*, Ed. All, București, 1995, p. 95).

cvasidelict care dă dreptul proprietarului amenințat să ceară proteguirea proprietății sale, chiar și în ipoteza eventuală a executării lucrărilor de către un terț cu asentimentul proprietarului (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 2157/1988, în R.R.D. nr. 7/1989, p. 77*).

B. Servituțile legale

În art. 586-619 C. civ. sunt reglementate așa-numitele servituțile legale, și anume[243]:

566. *Distanța plantațiilor.* Articolul 607 C. civ. stabilește că, în lipsa altor reglementări sau a obiceiurilor locale, arborii mari ar trebui să fie plantați la o distanță de cel puțin doi metri de limita fondului vecin, iar celelalte plantații ori garduri vii la o distanță de jumătate de metru. Articolul 608 C. civ. statuează dreptul vecinului de a cere să scoată arborii și gardurile vii puse la o distanță mai mică și cel de a cere tăierea crăcilor arborilor vecinului dacă acestea se întind pe proprietatea sa. El are dreptul de a tăia singur rădăcinile care se întind pe pământul său (este oare acesta un caz de a-ți face dreptate singur?)[244]. Sunt situații când proprietarul fondului poate obține, de pildă, prin uzucapiunea de 30 de ani, servitutea care constă în dreptul de a avea plantații la o distanță mai mică; o astfel de servitute este continuă și aparentă. Totuși, s-a stabilit că într-o acțiune posesorie pârâtul nu poate invoca prescripția de 30 de

---

[243] Servituțile legale nu erau cunoscute la Roma; nu exista nici măcar servitutea legală de trecere în caz de enclavă; servituțile legale sunt o inovație a Evului Mediu.

[244] În doctrina mai veche s-a discutat despre soarta fructelor ramurilor care trec pe proprietatea vecinului. Într-o opinie, se spune că ele aparțin proprietarului arborelui; într-o alta, că proprietarul arborelui poate cere vecinului să-i permită trecerea pe proprietatea sa pentru a putea culege fructele în virtutea unei servituți rezultând din vecinătate; într-o a treia părere, s-a considerat că, deoarece vecinul a tolerat întinderea crengilor pe proprietatea sa fără a cere tăierea lor, a consimțit în mod tacit sau să permită proprietarului arborelui să vină pe proprietatea sa să culeagă fructele, sau să le culeagă el însuși și să le dea acestuia, iar dacă prin aceasta i se cauzează un prejudiciu, să ceară daune sau să ceară tăierea crengilor; s-a mai spus că dacă fructele care trec pe proprietatea vecinului nu pot fi culese fără a se intra pe această proprietate, proprietarul arborelui nu poate intra pe proprietatea vecinului (a se vedea C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. VI, pct. 34-37, p. 278). În lipsa unor obiceiuri locale contrare, credem că fructele aparțin proprietarului arborelui; dacă ele însă au căzut în mod natural pe sol, vor fi ale proprietarului solului.

În dreptul german i se recunoaște proprietarului terenului „cotropit" de rădăcinile și crengile fondului vecin să le taie numai dacă acestea stânjenesc folosirea terenului. Totuși, trebuie mai întâi să i se acorde proprietarului terenului învecinat un termen rezonabil pentru a face el acest lucru (§ 910 din *B.G.B.*). § 911 din *B.G.B.* statuează că fructele care cad dintr-un pom sau dintr-o tufă pe terenul învecinat sunt considerate ca fiind fructe ale acestui teren. De aceea, proprietarul terenului pe care se află acești arbori nu poate revendica fructele sub cuvânt că înainte de desprindere erau, conform § 94 din *B.G.B.*, părți componente esențiale ale propriului teren (K. Müller, *op. cit.*, p. 115).

ani dacă arborii pe care îi avusese mai bine de 30 de ani la o distanță mai mică decât cea legală au pierit și în locul lor a sădit alții.

567. *Distanța și lucrările intermediare cerute pentru unele construcții.* Articolul 610 C. civ. reglementează această problemă care se referă la puțuri, fierărie, cuptor, sobă, latrine, depozit de materii corozive etc., avându-se în vedere obiceiurile locale și reglementările speciale. Această reglementare are ca scop instituirea unei obligații de a nu construi decât la o anumită distanță față de proprietatea vecinului, întrucât vecinătatea imediată poate fi păgubitoare; de asemenea, ea impune efectuarea anumitor lucrări astfel încât să nu se producă pagube proprietarului vecin. Cu toate că textul de lege pare să nu aibă în vedere decât interesul vecinului, distanțele prescrise au uneori un interes public (de exemplu, pentru a împiedica propagarea incendiilor)[245]. Distanțele care trebuie respectate sunt prevăzute în legi și regulamente administrative sau în cutume[246].

568. *Servitutea de vedere* (art. 611-614 C. civ.). Ea constă în interdicția de a face sau a deschide ferestre de vedere, balcoane ori alte asemenea asupra fondului învecinat, „de nu va fi o distanță de 19 decimetri între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină" (art. 612 C. civ.) sau de 60 decimetri când vederea este oblică față de acestea („piezișă", după cum se exprimă art. 613 C. civ.)[247]. Nu sunt interzise deschiderile de aer și lumină,

---

[245] La romani erau cunoscute două obligații de vecinătate, edictate în Legea celor XII Table: *ambitus* și *confinium*. *Ambitus* era un spațiu liber de două picioare (cca 60 cm) care trebuia lăsat între două construcții cu scopul de a permite trecerea și, poate, ca precauție împotriva incendiului. *Confinium* era spațiul rezervat între culturile a doi proprietari vecini, cu scopul de a permite să se întoarcă plugul la capătul terenului și, de asemenea, de a aduna fructele care cădeau din pomi (J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 314).

[246] În mod corect Curtea Constituțională, prin Decizia nr. 121/2004, a respins excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 607 și art. 610 C. civ. Autorii excepției au susținut că aceste dispoziții legale încalcă prevederile art. 73 alin. (1) și ale art. 124 alin. (1) din Constituție; că obiceiul nu poate constitui izvor de drept, întrucât nici unul din textele invocate nu prevede *in terminis* acest lucru. Curtea a reținut însă că obiceiul sau cutuma nu poate reprezenta un izvor distinct al dreptului civil, regulile de conduită consacrate de acesta integrându-se în ipotezele și dispozițiile normelor de drept în măsura în care acestea din urmă fac trimitere expresă la obicei (în P.R. nr. 3/2004, p. 19-21); în sensul că obiceiul poate fi aplicat chiar și atunci când legea nu face o trimitere expresă la el, pentru a umple astfel o lacună a legii, și deci este izvor de drept, a se vedea O. Ungureanu, *Drept civil. Introducere*, ed. a 8-a, Ed. C.H. Beck, București, 2007, p. 40-41).

[247] La Roma, *jus projicendi* era dreptul de a construi un balcon care constituia un ieșind asupra proprietății vecine; cealaltă servitute – *jus altius non tollendi* – corespunde dreptului modern (de a nu construi); respectiv, fie că vecinul nu are deloc dreptul de a construi, fie că el nu are dreptul de a construi peste o înălțime determinată, cu scopul de a menține vederea dincolo de terenul său (J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 348).

deoarece ele constituie un atribut al dreptului de proprietate. Va trebui deci să deosebim între *vedere*, care este o fereastră liberă care poate fi deschisă și care face să treacă atât lumina, cât și aerul, și *lumină*, care este o fereastră care nu se poate deschide și care, deci, nu lasă să treacă decât lumina. Ferestrelor libere le sunt asimilate balcoanele și terasele. Evident, ferestrele de vedere sunt, pentru vecin, mai apăsătoare decât ferestrele pentru lumină, deoarece ele permit să se arunce către vecin nu numai privirile, ci și alte lucruri.

Spre deosebire de Codul civil francez (care reglementează deschiderile de lumină numite *„jours de souffrance"* sau *„de tolérance"*), Codul nostru nu reglementează decât servitutea de vedere, nu și servitutea de lumină. Apreciem însă, așa cum am arătat, că proprietarul va avea dreptul să amenajeze ferestre cu geam opac prin care să nu treacă decât lumina chiar la hotarul despărțitor dintre cele două fonduri; bineînțeles că zidul în care se practică aceste ferestre nu trebuie să fie proprietate comună.

Vederea nu poate fi practicată decât într-un zid situat la o anumită distanță de fondul vecin (1,90 m sau 0,60 m), după cum vederea este dreaptă sau oblică[248].

În orice caz, după cum s-a arătat, fereastra sau deschiderea practicată va însemna de fapt o îngrădire a dreptului proprietarului vecin, deoarece acestuia nu-i mai este îngăduit să construiască lucrări care ar răpi vederea sau lumina fondului în favoarea căruia s-a născut servitutea. Jurisprudența interbelică a considerat construirea ferestrelor de lumină ca un act normal de folosință al proprietarului, act care, dacă este limitat numai la atât, nu poate aduce nici o atingere dreptului de proprietate al proprietarului vecin[249]; s-a stabilit însă că nu poate fi vorba de o dobândire a dreptului prin prescripție[250]. Apreciem însă că, în cazul în care proprietarul a deschis o fereastră de vedere sau lumină la o distanță mai mică decât cea legală, el poate dobândi prin prescripția de 30 de ani o servitute prin fapta omului[251].

---

[248] Într-o speță având ca obiect închiderea unor ferestre deschise la o distanță mai mică decât cea prevăzută de art. 612 C. civ., s-a hotărât că proprietarul fondului dominant beneficiază în schimb de servitutea de lumină (așa cum a susținut în apărare), așa încât instanțele de fond, cu temei, au statuat înlocuirea ferestrelor de vedere directă cu ferestre pentru lumină și aerisire (I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 2171/2005, în P. Perju, *Sinteză de practică judiciară ...*, în Dreptul nr. 12/2001, p. 256-258). În comentariul pe marginea acestei soluții, autorul observă (și acest lucru poate fi reținut) că în materie de servituți legale judecătorii au o putere de interpretare mai largă, fiind datori, în caz de îndoială, să configureze exact exercițiul acestora (*ibidem*).

[249] S-a subliniat că aceste deschideri de aer și lumină pot fi practicate la orice înălțime și distanță față de fondul vecin, deoarece ele constituie un atribut al dreptului de proprietate (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 287).

[250] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 618-619.

[251] În dreptul englez nu există un drept natural la lumină; servitutea de vedere (*rights of light*) nu poate exista decât în profitul imobilelor construite, iar cantitatea de lumină

569. *Picătura streşinilor.* Articolul 615 C. civ. stabileşte că orice proprietar este dator să facă streşinile casei sale în aşa fel încât apele din ploi să se scurgă pe terenul său ori pe stradă, dar nu pe locul vecinului său. Dacă apa de ploaie se scurgea pe terenul vecinului şi înainte de edificarea construcţiei, proprietarul acesteia nu trebuie să agraveze prin modul său de construcţie această servitute.

570. *Servitutea de trecere* (art. 616-619 C. civ.). Dintr-un început, trebuie să distingem între servitutea legală de trecere şi servitutea de trecere stabilită prin fapta omului[252]. În adevăr, după cum s-a subliniat, servitutea legală de trecere nu se poate stabili numai prin fapta omului, deoarece este necesară existenţa fondului înfundat. Apoi, datorită acestei situaţii obiective, servitutea se va putea exercita asupra oricărui teren, indiferent dacă este proprietate publică sau privată (îngrădit sau neîngrădit, construit sau neconstruit)[253]. De aceea, s-a apreciat că dispoziţiunile art. 620-643 C. civ., care reglementează servituţile stabilite prin fapta omului, nu sunt incidente servituţii legale de trecere[254].

Legea stabileşte că proprietarul al cărui loc este înfundat şi nu are nici o ieşire la calea publică poate reclama o trecere pe locul vecinului său pentru exploatarea fondului, cu îndatorirea de a-l despăgubi în proporţie cu paguba ce s-ar putea ocaziona[255]; practic, această indemnizaţie este o despăgubire de expropriere pentru cauză de utilitate privată. Dreptul de a cere stabilirea servituţii este imprescriptibil. Dreptul de trecere poate fi cerut numai de proprietarul locului înfundat sau de cel care are un drept real asupra acestui loc. Aşadar, uzufructuarul, uzuarul au dreptul de a cere stabilirea servituţii, dar cei care deţin cu titlu precar locul (arendaşul, locatarul) nu au dreptul să ceară trecerea.

---

trebuie să fie conformă obiceiurilor în scopul de a asigura o folosinţă confortabilă sau utilă locurilor, după cum este vorba de spaţii de locuit sau comerciale. Servituţile de aer (*rights of air*) sunt întotdeauna limitate, deoarece, dacă ar fi generale, conţinutul lor nu ar putea fi suficient definit (a se vedea M-F. Papandréou- Deterville, *op. cit.*, p. 294).

[252] Romanii distingeau trei feluri de servituţi de trecere: *iter*, care reprezenta calea care permitea trecerea unui om sau a mai multora care purtau o litieră; *aches*, care permitea trecerea animalelor, turmelor sau chiar a unui vehicul uşor; *via*, calea sau drumul construit. Legea celor XII Table a stabilit chiar lărgimea acestei *via*: 8 picioare şi dublul (16 picioare) la cotituri (J.Ph. Lévy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 347). În dreptul roman mai era cunoscută servitutea de adăpat a animalelor (*pecaris ad aquuam adpulsus*), care permitea să se traverseze fondul vecin pentru a duce animalele la adăpătoare (*ibidem*).

[253] V. Stoica, *Servitutea legală de trecere*, în Dreptul nr. 11/2003, p. 54; *idem*, *Drept civil. Drepturile reale principale ...*, p. 266; Cr. Alunaru, *Servitutea de trecere în dreptul civil român*, în Dreptul nr. 8/1993, p. 14-27.

[254] *Ibidem*; în sens contrar, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 289.

[255] Pentru noţiunile de drum public şi drum deschis circulaţiei publice, a se vedea, O.G. nr. 43/1997.

Ei au însă acțiune împotriva proprietarului pentru a le procura trecerea, iar dacă acesta refuză, au dreptul să ceară rezilierea contractului sau daune-interese[256].

Apreciem că această servitute poate fi reclamată și numai în cazul în care accesul este insuficient în raport cu nevoile existente. În acest caz, necesitatea creează dreptul, iar când ea a încetat, dreptul se stinge. Nevoile fondului trebuie înțelese în sens larg; în noțiunea de nevoi intrând și cele de locuit, se poate reclama și un drept de trecere cu mașina (autoturismul a devenit accesoriul persoanei). Tot astfel, proprietarul enclavei poate să sporească nevoile fondului său înlocuind o exploatare (industrială sau comercială) cu alta; o astfel de agravare a servituții poate să sporească despăgubirile, dar proprietarul fondului servant nu se poate opune. În nici un caz însă, importanța pagubei nu poate crea un fine de neprimire împotriva cererii de trecere[257].

Cum este normal, cel care are locul înfundat nu trebuie să se fi închis singur, el sau proprietarii anteriori[258]; de pildă, a înstrăinat în mod imprudent terenuri care îi dădeau acces la calea publică. Care ar fi atunci soluția? În tăcerea legii, apreciem că proprietarul fondului înfundat nu are altă variantă decât să negocieze (desigur, la un preț bun) cu vecinii pentru a obține un drept de trecere convențional. Pe această linie, considerăm că în cazul în care starea de loc înfundat a rezultat dintr-un act juridic la care a participat unul dintre proprietarii vecini (sau predecesorii săi), trecerea va trebui pusă în sarcina sa, și nu asupra celorlalți care nu au participat la act.

Trecerea trebuie să se facă pe drumul cel mai scurt până la calea publică; totodată, se va avea în vedere ca trecerea să se aleagă în așa fel încât să pricinuiască cea mai mică pagubă[259]. Criteriul traiectului cel mai scurt (art. 617 C. civ.) nu intervine decât după aplicarea criteriului celei mai mici pagube (art. 618 C. civ.). Trecerea trebuie căutată mai degrabă pe terenuri deschise și

---

[256] C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, p. 292.

[257] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 265.

[258] În sensul ca locul înfundat să nu se datoreze neprevederii proprietarului locului înfundat, a se vedea Trib. Ilfov, sent. nr. 467/1943, N. Frângulescu cu P. Frângulescu ș.a., cu notă de Const. Cnobloch, în P.R. nr. 5/2004, Partea a VI-a, p. 172-174; Trib. supr., s. civ., dec. nr. 2228 din 22 noiembrie 1972, în I.G. Mihuță, *Repertoriu ...1969-1975*, nr. 100, p. 106.

[259] În practică s-a statuat că, în cazul în care reclamatul este proprietarul unui loc înfundat, care nu are ieșire la calea publică, trecerea trebuie să se facă pe partea ce ar scurta calea proprietarului fondului închis, prin locul ce ar pricinui mai puțină pagubă celui pe al cărui loc urmează a se constitui servitutea (C.A. Pitești, s. civ., dec. nr. 282 din 13 martie 2007, în Buletinul Curților de Apel nr. 2/2007, p. 20). Într-o altă speță s-a statuat: „chemarea discreționară în judecată a unui singur vecin, pe terenul căruia servitutea de trecere ar fi cu 20 m mai lungă decât pe terenul altui vecin care nu a fost chemat în judecată, nu este de natură să corespundă cu prevederile legale care reglementează servitutea de trecere, conducând la respingerea acțiunii (C.A. Cluj, s. civ., dec. nr. 360/R din 9 martie 2007, în Buletinul Curților de Apel nr. 2/2007, p. 11-12).

goale decât prin mijlocul locurilor împrejmuite. Uneori însă, trecerea poate fi fixată pe un fond unde este mai păgubitoare, dar unde panta este mai puțin abruptă[260]. Dacă nu există alte posibilități, proprietarul fondului dominant va primi o cheie a locului împrejmuit sau a construcției în discuție. În sfârșit, un ultim criteriu de trasare a servituții poate fi obișnuința neconsolidată prin prescripție achizitivă; o prescripție în curs de împlinire merită deja o anumită protecție. După cum s-a statuat în practica judiciară, la stabilirea dreptului de trecere instanțele trebuie să țină seama nu numai de interesul celui care va beneficia de dreptul de trecere, ci și de interesul celui care va suporta consecințele acesteia, el având dreptul la despăgubiri echitabile, în proporție cu pagubele ce s-ar ocaziona, ce se vor stabili pe baza probelor[261].

Prin loc înfundat se înțelege acel loc care nu are nici o ieșire la calea publică[262]. Este indiferent dacă exploatarea care se vrea să se dea locului înfundat este agricolă[263], industrială sau chiar comercială, trecerea putând fi reclamată de oricine are un drept real (proprietar, coproprietar, uzufructuar, uzuar etc.). Astfel, există „loc înfundat" în cazul în care există o imposibilitate absolută de ieșire la calea publică sau calea de acces existentă este periculoasă sau prezintă inconveniente grave ori, datorită dezvoltării ori schimbării modului de exploatare a fondului, a devenit insuficientă sau neîndestulătoare[264]. Aceste împrejurări, deoarece sunt chestiuni de fapt, se apreciază în mod suveran de către judecător, având în vedere și principiul echității[265].

Cu toate că este discontinuă și neaparentă (dacă nu este marcată prin semne exterioare), servitutea de trecere la un loc înfundat este susceptibilă de apărare prin acțiunile posesorii în complângere[266].

---

[260] A se vedea I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 5763/2005 (nepublicată), în P. Perju, *op. cit.*, p. 259.

[261] C.A. București, s. a III-a civ. și pentru cauze cu minori și de familie, dec. nr. 2396 din 11 decembrie 2006, în P.R. nr. 4/2007, p. 138-145.

[262] Pentru servitutea de trecere creată pentru bucata de pământ smulsă și alipită la un teren riveran (art. 498 C. civ.), a se vedea *infra*, nr. 645.

[263] S-a decis că dacă reclamantul are acces direct din gospodăria sa la drumul public, el nu poate reclama, în baza art. 617 C. civ., o trecere mai scurtă pe terenul vecin. Textul nu conferă un drept de trecere dacă faptic înfundătura nu există (I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 1214 și nr. 4886 – nepublicate, în P. Perju, *Probleme de drept civil ...*, în Dreptul nr. 11/2006, p. 234). Fiind vorba despre împrejurări de fapt, aprecierea se va face suveran de către judecător, având în vedere, cum am arătat, necesitatea, pricinuirea celei mai mici pagube, obișnuința etc.

[264] A se vedea D. Alexandresco, *op. cit.*, tom II, p. 778.

[265] A se vedea V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale ...*, vol. I, p. 268.

[266] Pentru stabilirea și constatarea servituții de trecere printr-o hotărâre de partaj, a se vedea Cas I, dec. nr. 313 din 8 aprilie 1921, Oprea Buzoianu cu Ion Cernoianu, cu *notă* de Al. Șerban Ghika, în P.R. nr. 2/2003, Partea a V-a, p. 175-179.

Despăgubirea datorată fondului servant poate fi achitată o singură dată sau plătibilă anual sub forma unei redevențe; aceasta, deoarece nu se poate stabili cu exactitate durata exercitării servituții.

O situație particulară este aceea în care proprietarul unui loc înfundat are dreptul să treacă pe proprietatea vecinului pentru a executa lucrări de reparație și de întreținere; acesta este un *drept de acces temporar*[267].

Practică judiciară

1. Potrivit dispozițiilor art. 616 C. civ., proprietarul al cărui loc este înfundat, care nu are ieșire la calea publică, poate reclama o trecere pe locul vecinului său pentru exploatarea fondului. Această servitute legală nu poate fi recunoscută reclamantului care are o cale de acces la drumul public doar pentru motivul că această cale este ocolitoare și uneori impracticabilă. De asemenea, servitutea de trecere, potrivit dispozițiilor art. 624 C. civ., nu poate fi dobândită nici prin uzucapiune, ci doar prin titlu, întrucât este o servitute necontinuă și neaparentă (*C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 1813/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, op. cit., p. 147*).

2. Atunci când proprietarul unui fond înfundat a exercitat, timp de 30 de ani, un mod și o poziție determinată a dreptului de trecere pe care i-l acorda art. 682 C. civ., posesia sa echivalează cu un titlu de dobândire a servituții de trecere. Servitutea astfel dobândită persistă chiar și după încetarea terenului înfundat (*Curtea de Casație, Civ. 26 août 1874, în H. Capitant, Fr. Terré, Y. Lequette, Les grands arrêts ..., p. 367*).

3. Servitutea legală de a avea arbori mari plantați la o distanță mai mică de doi metri de la limita fondului vecin constituie o servitute continuă și aparentă. Ea se poate dobândi prin titlu și prin prescripție de 30 de ani care se întemeiază pe posesie continuă, netulburată, publică și neprecară (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1175 din 9 iulie 1971, în I.G. Mihuță, Repertoriu ... 1969-1975, p. 99*).

4. Servitutea de trecere este necontinuă și neaparentă, așa că nu poate fi stabilită decât prin titlu. Ea nu poate fi dobândită pe cale de uzucapiune și deci exercitarea ei în fapt timp îndelungat nu poate avea acest efect, iar dovada făcută în acest sens este irelevantă (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1249 din 18 septembrie 1970, în I.G. Mihuță, Repertoriu ... 1969-1975, p. 100*).

5. Potrivit dispozițiilor art. 607 C. civ., este interzis a sădi arbori înalți sub 2 m și alte plantații și garduri sub jumătate de metru de la linia despărțitoare dintre proprietăți, indiferent dacă umbresc sau nu proprietatea vecină. Potrivit art. 608 C. civ., vecinul poate cere ca arborii și gardurile vii puse la o

[267] Pentru unele aplicații practice privind servituțile, inclusiv teste grilă, a se vedea I.R. Urs, *op. cit.*, p. 193-196.

distanță mai mică să se scoată. În aceste condiții, în mod temeinic și legal a fost admisă acțiunea reclamantului având ca obiect obligația de a face, respectiv ca pârâta să taie copacii plantați la o distanță mai mică de 2 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți. În măsura în care și pârâta este nemulțumită de faptul că și pe proprietatea reclamantului există arbori sădiți la o distanță mai mică sau că locuința acestuia este construită la o distanță mai mică decât cea legală de linia despărțitoare, aceasta ar putea formula la rândul său o acțiune în contra reclamantului (*C.A. Galați, dec. nr. 364/1994, nepublicată*).

6. Potrivit dispozițiilor art. 612 C. civ., nimeni nu poate avea vedere sau ferestre spre vedere, nici balcoane sau alte asemenea asupra proprietății îngrădite a vecinului său fără respectarea distanței legale (1,90 m). Dispozițiile legale citate instituie o garanție a exercitării depline a dreptului de proprietate independent de existența sau nu a prejudiciului care, în condițiile nerespectării distanței legale sau în lipsa consimțământului vecinilor, nu trebuie dovedit. În cauză, prin dimensionare și tip de construcție, ferestrele practicate (mobile și cu înălțime de 0,90 m și lățime de 0,75 m) pot constitui ferestre de vedere, și nu de aerisire. În speță, practicarea ferestrelor cu deschidere mobilă în zidul bucătăriei și al băii la o distanță mai mică decât cea legală (1,45 m) de curtea vecinului, fără consimțământul acestuia, în măsura în care deschiderea lor ar fi fost posibilă pe un alt perete orientat astfel încât să nu stânjenească pe vecini, contravine dispozițiilor art. 612 C. civ. și, ca atare, se impune zidirea lor (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 195/1992, în Dreptul nr. 2/1993, p. 76*).

7. Potrivit art. 612 C. civ., trebuie a se alege trecerea ce ar pricinui o mai puțină pagubă celui pe al cărui loc trecerea urmează a fi deschisă. Această dispoziție trebuie înțeleasă în sensul că nu numai pe terenul aservit urmează a se face drumul ce ar prilejui cât mai puțină pagubă, dar însăși aservirea unui anumit fond are a avea în vedere gravitatea pagubelor ori inconvenientele ce s-ar pricinui comparativ cu posibilitatea aservirii unui alt fond învecinat. În raport de această lumină a sus citatei dispoziții legale, este evident că stabilirea servituții de trecere pe terenul proprietatea pârâtului – prin curtea gospodăriei sale și pe un teren plantat cu 10 pomi fructiferi – este mai împovărătoare pentru pârât față de sarcina ce s-ar impune vecinului situat pe o altă latură a fondului înfundat al cărui teren este grădina de arătură. În consecință, acțiunea se respinge ca nefondată (*C.A. Bacău, dec. nr. 605/1996, în Buletinul jurisprudenței. Culegere de decizii pe anul 1996, Ed. Proema, Baia Mare, p. 15*).

C. Servituțile stabilite prin fapta omului

571. Aceste servituți sunt reglementate în art. 620-643 C. civ. și sunt singurele servituți veritabile, adevărate dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

Nota bene. Proprietarii pot să stabilească cu privire la proprietățile lor orice servituți, cu condiția de a nu impune proprietarului fondului aservit obligația unui fapt personal și să nu contravină ordinii publice și bunelor moravuri (art. 620 și art. 5 C. civ.). Așadar, practic, există din acest punct de vedere o infinitate de servituți.

Servituțile prin fapta omului (adică servituțile propriu-zise) se constituie în trei modalități, și anume: prin titlu, prin uzucapiune și prin destinația proprietarului.

9. Modurile de constituire a servituților stabilite prin fapta omului

a) *Constituirea servituților prin titlu*

572. Regula este că orice servitute poate să fie stabilită prin titlu (prin titlu, în sensul analizat, înțelegem un act juridic); ele sunt de două feluri: constitutive și recognitive[268].

Titlul constitutiv este un act juridic în sens de *negotium*, și nu de *instrumentum*. În mod obișnuit, actul juridic este o convenție între doi vecini (bunăoară, unul vinde celuilalt o servitute asupra propriului fond).

Noțiunea de titlu cuprinde atât actele juridice cu titlu oneros, cât și actele cu titlu gratuit. După cum s-a subliniat, în toate cazurile titlul trebuie să provină de la proprietarul fondului servant[269]. În plus, este nevoie ca acesta să aibă capacitatea de a înstrăina, iar proprietarul fondului dominant capacitatea de a dobândi. În ce privește *forma actului*, în materia servituților nefiind statuate dispoziții speciale, se va aplica dreptul comun. Astfel, dacă servitutea a fost constituită printr-o donație, ea va trebui să îmbrace forma actului autentic; dacă servitutea este prevăzută într-un testament, acesta va trebui să îmbrace una din formele testamentului[270]. S-a afirmat chiar că o servitute poate fi stabilită și printr-o simplă promisiune verbală acceptată de proprietarul fondului

---

[268] Lăsând la o parte constituirea (destul de rară) prin lege, în dreptul englez orice servitute (fie că este de *common law*, fie că este de *equity*) are la origine o cesiune, fie ea expresă, tacită sau prezumată. Cesiunilor exprese le corespund rezervele exprese, celor tacite rezerva implicită, iar cesiunile prezumate vizează dobândirea prin prescripție achizitivă (pentru detalii, M.F. Papandréou- Deterville, *op. cit.*, p. 299-301).

[269] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 626.

[270] În legătură cu testamentul, s-a susținut că, în timp ce în materia legatelor desemnarea persoanei legatarului are o importanță capitală, în materia servituților legatarul ar putea să nu fie o persoană; ar trebui deci să se valideze dispoziția prin care testatorul ar declara că leagă cutare servitute cutărui fond vecin. Pardessus ne oferă următoarea variantă: testatorul poate lăsa imobilul său lui X, impunând o servitute în profitul unui fond care aparține lui Y; ar fi, în acest caz, spune el, o stipulație pentru altul, altul care este un lucru, nu o persoană (în J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 205).

dominant, numai că va exista ulterior riscul probațiunii[271]; mărturisirea proprietarului fondului servant nu este suficientă pentru a stabili titlul constitutiv.

Totuși, în cazul servituților rurale, actul juridic care constituie titlu va trebui încheiat în formă autentică, *ad validitatem* [art. 2 alin. (2) din Titlul X al Legii nr. 247/2005].

După cum am arătat, atunci când o servitute este creată printr-un act juridic, este posibil să se stipuleze un termen, adică servitutea să fie temporară; caracterul accesoriu nu înseamnă de a impune ca servitutea să dureze întotdeauna atâta timp cât fondul dominant. Servitutea fiind justificată de utilitatea pe care o procură acestuia, această utilitate poate fi limitată în timp de părțile actului.

Titlul recognitiv este un înscris care nu este creator al unei servituți noi, dar recunoaște existența unei servituți vechi al cărei titlu constitutiv nu a putut fi găsit (art. 628 C. civ.). Cu condiția ca acest titlu să emane de la proprietarul fondului servant, el va suplini lipsa unui titlu actual. Dincolo de prevederile confuze ale art. 628 C. civ., s-a stabilit că el are o aplicare generală, inclusiv pentru servituțile continue și aparente[272].

Din cele înfățișate se poate concluziona că cele două feluri de titluri își au forța în autonomia de voință a părților. De aceea, deosebit de categoriile tradiționale, părțile sunt libere să statornicească noi combinații de servituți, cu condiția să respecte ordinea publică și două exigențe proprii servituților: servitutea să fie impusă fondului, nu persoanei și servitutea să fie stabilită în favoarea fondului, și nu a persoanei.

Servituțile prin fapta omului – potrivit art. 13 din Legea nr. 213/1998 – pot fi menținute sau constituite asupra imobilelor proprietate publică dacă nu sunt incompatibile cu uzul sau interesul public.

b) *Constituirea servituților prin uzucapiune*

573. Potrivit art. 623 C. civ., pot fi stabilite prin uzucapiune numai servituțile propriu-zise continue și aparente, cum ar fi servitutea de vedere, servitutea de scurgere a apelor, servitutea de apeduct etc.[273] Posesia trebuie exercitată timp de 30 de ani.

---

[271] *Ibidem.*

[272] Servitutea de a lua apă sau de adăpare este o servitute stabilită prin fapta omului; ea este pozitivă, aparentă și necontinuă, sub forma unor acte de simplă toleranță, așa încât ea nu poate fi dobândită prin uzucapiune sau prin destinația proprietarului, ci numai prin titlu. Așadar, existența ei trebuie dovedită prin înfățișarea titlului constitutiv sau, în lipsa titlului, printr-un act de renunțare (recognitiv) care să emane de la proprietarul fondului aservit (a se vedea I. Rosetti-Bălănescu, O. Sachelarie, N. Nedelcu, *op. cit.*, p. 3238; în același sens, P. Perju, *Jurisprudență civilă comentată* ..., p. 108).

[273] Explicația acestei deosebiri este tradițională. În adevăr, în dreptul roman uzucapiunea nu s-a bucurat de un regim prea favorabil. În vechiul drept francez, Cutuma din Paris

Aşadar, pentru ca prescripţia achizitivă să conducă la dobândirea servituţii trebuie îndeplinite două condiţii:

1) servitutea să fie *continuă*, adică prin natura ei să nu impună intervenţia unor acte succesive şi repetate din partea proprietarului fondului dominant;

2) servitutea să fie *aparentă*, adică să necesite efectuarea şi existenţa unor lucrări exterioare[274].

Articolul 623 C. civ. nu stabileşte condiţii speciale, de aceea doctrina şi jurisprudenţa sunt de acord că se va aplica dreptul comun în materie de uzucapiune şi posesiune, adică art. 1847 C. civ. Bunăoară, într-un exemplu, dacă a existat în fapt timp de 30 de ani o fereastră la o distanţă mai mică decât distanţa legală, fereastra poate fi păstrată aşa, deoarece s-a dobândit o servitute de vedere. Legea nu prevede decât termenul de 30 de ani. Totuşi, în tăcerea legii, pare raţional să se admită şi prescripţia de 10-20 de ani în cazul în care proprietarul fondului pretins dominant deţine, cu bună-credinţă, titlul său constitutiv de servitute de la o persoană care nu era adevăratul proprietar al fondului servant. În adevăr, diferenţa de tratament din acest punct de vedere dintre proprietate şi servitute pare lipsită de orice fundament logic[275]. Această atitudine conduce la consecinţa paradoxală că, dacă un terţ a posedat fondul servant ca fiind liber de servitute, dacă are titlu şi nu se poate dovedi reaua sa credinţă, el va prescrie proprietatea împotriva adevăratului proprietar prin prescripţia scurtă de 10-20 de ani, în timp ce, dimpotrivă, o servitute care apasă asupra aceluiaşi fond va supravieţui până la împlinirea termenului de 30 de ani. Paradoxul constă aici în faptul că proprietatea care este considerată că este apărată prin maximum de protecţie poate fi pierdută mai repede prin efectul uzucapiunii decât o simplă servitute; iată cum rigoarea legală a avut un rezultat surprinzător: protecţia proprietarului s-a întors chiar împotriva lui! De aceea, ni se pare binevenită propunerea *de lege ferenda* formulată în acest sens în doctrina noastră[276].

574. Raţiunea pentru care servituţile neaparente nu se pot dobândi prin prescripţie rezidă în aceea că al lor caracter negativ face de neconceput o

---

şi cea din Orleans interziceau dobândirea servituţilor prin uzucapiune; altele însă o admiteau în toate cazurile, de pildă, Cutuma din Ardois (G.N. Luţescu, *op. cit.*, p. 629).

[274] *Ibidem*. Potrivit art. 613 alin. (1) din Proiectul noului Cod civil, „Servituţile continue şi aparente, precum şi cele neaparente şi pozitive se pot dobândi în temeiul uzucapiunii, în condiţiile legii"; alin. (3): „Servituţile neaparente şi negative nu se pot dobândi în temeiul uzucapiunii, indiferent dacă sunt continue ori necontinue".

[275] A se vedea J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, nr. 340, p. 354; Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 532.

[276] V. Stoica, *op. cit.*, p. 541; în acelaşi sens, O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, ed. a 3-a, 2005, p. 350.

posesie veritabilă; este ceea ce se numește *un act de pură facultate*. În adevăr, dacă vecinul se abține un anumit timp să construiască pe terenul său și astfel eu mă bucur de o vedere mai bună, „posesia" pe care o am nu se suprapune în nici un fel cu proprietatea sa. De altă parte, dacă servituțile discontinue nu pot fi dobândite prin prescripție, rațiunea este aceea că actele de posesie care ar trebui să se afle la baza ei sunt acte izolate (de trecere, de scoatere a apei din fântână etc.) pe care proprietarul fondului pretins servant le-ar fi putut îngădui din spirit de bună vecinătate; acestea sunt așa-numitele *acte de simplă toleranță*. Totuși, art. 624 C. civ., care stabilește că: „Servituțile continue neaparente și servituțile necontinue și neaparente nu se pot stabili decât prin titluri", a primit (în jurisprudența franceză) o interpretare forțată, statuându-se că actele de trecere, de scoatere a apei din fântână etc. repetate timp de 30 de ani de zile, deși nu pot fonda o servitute, ele pot face să se dobândească proprietatea sau coproprietatea *drumului*, a *fântânii* etc., sau cum se exprima o practică mai veche, „a porțiunii de trecere asupra căreia s-a exercitat servitutea"[277]. Soluția este paradoxală, deoarece face art. 624 C. civ. inexistent; apoi, pe plan moral, descurajează toleranța și bunăvoința care trebuie să domine relațiile de vecinătate.

c) *Constituirea servituților prin destinația proprietarului*

575. Această modalitate de constituire are loc în situația în care un proprietar a două imobile vecine stabilește între ele o stare de fapt care ar însemna o servitute dacă ar aparține unor proprietari diferiți. Bunăoară, X trece conducta de apă pe fondul B pentru a alimenta fondul A; apoi el vinde cele două fonduri unor proprietari diferiți; sau moare, iar la partaj fiecare imobil este atribuit altui moștenitor. Tot astfel, această stare de fapt poate să survină și între două părți distincte ale unui singur fond care ar constitui o servitute dacă cele două părți ar aparține unor proprietari diferiți. Din ziua în care unul dintre cele două imobile sau părți ale aceluiași fond vor fi înstrăinate sau dobândite prin moștenire, situația de fapt stabilită de fostul proprietar se va transforma într-o servitute veritabilă; desigur, dacă nu există o clauză contractuală sau testa-

[277] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 632. Autorul spune: „Cu această interpretare ne-am îndepărtat enorm de mult de intenția legiuitorului; el a voit să apere proprietarul care suportă actele de toleranță de dobândirea unei simple servituți; și iată-l, cu concursul jurisprudenței, despoiat chiar de dreptul de proprietate".

Totuși, și jurisprudența noastră interbelică a căutat să ocolească art. 624 C. civ., admițând, atunci când a fost cu putință, dobândirea prin uzucapiune a proprietății asupra locului unde servitutea s-a exercitat. Astfel, exercițiul timp de 30 de ani a trecerii peste un fond conferă celui ce o exercită proprietatea sau coproprietatea drumului. De altfel, proiectul Codului civil de la 1940 a desființat împărțirea servituților în continue și necontinue, aparente și neaparente, servituțile putând, fără distincție, să fie uzucapate (a se vedea Cas. I, dec. nr. 343/1942, comentată de C. Gall, în P.R. nr. 4/2002, Partea a V-a, p. 172-173).

mentară diferită. De aceea, art. 625 C. civ. spune că „destinațiunea proprietarului ține loc de titlu în privința servituților continue și aparente", iar art. 627 C. civ. stabilește că: „Dacă proprietarul a două proprietăți, între care există un semn văzut de servitute, înstrăinează una din proprietăți, fără ca contractul să conțină nici o convenție atingătoare de servitute, ea urmează de a exista într-un mod activ sau pasiv în favoarea fondului înstrăinat, sau asupra fondului înstrăinat". Cauza nașterii servituții se găsește mai puțin în voința proprietarului, ci mai mult în acordul său tacit cu cumpărătorul cu ocazia încheierii actului juridic care separă cele două imobile. Vecinătatea imediată a fondurilor nu este o condiție indispensabilă la stabilirea servituților prin destinația proprietarului.

Potrivit art. 625 C. civ., destinația proprietarului are puterea de a naște servituți continue și aparente. Totuși, art. 627 C. civ. pare să contrazică art. 625 C. civ., pentru că cere doar – fără a mai menționa continuitatea – să existe între cele două fonduri un semn aparent de servitute. De aceea, jurisprudența franceză și cea română au încercat să concilieze aceste texte, atribuindu-i fiecăruia un câmp de aplicație distinct[278]. Astfel:

576. Articolul 625 vizează cazul în care actul (vânzare, testament, partaj) prin care s-au separat cele două imobile a fost pierdut sau nu a putut fi găsit. Absența acestui act face posibilă bănuiala că actele săvârșite cu titlu de servitute pot fi privite ca o simplă toleranță din partea proprietarului fondului servant. De aceea, în acest caz, legea trebuie să se arate mai exigentă, cerând ca servitutea să fie nu numai aparentă, dar și continuă, adică să se încadreze în art. 625 C. civ. Așa fiind, se poate admite că o servitute aparentă și continuă constituie modul de a fi al celor două fonduri. Pentru ca ea să nu mai existe după separarea fondurilor, ar fi necesară o clauză care să o desființeze. Așadar, este în sarcina celui care neagă această servitute să dovedească actul prin care ea a fost desființată.

577. Invers, art. 627 C. civ. vizează cazul în care actul de separare a imobilelor este înfățișat și nu indică nici o stipulație contrară menținerii servituții; nu este nevoie ca actul să o menționeze expres, tăcerea sa ajunge. În acest caz, legea poate fi mai îngăduitoare și să extindă destinația proprietarului și asupra servituților discontinue, dar cu condiția ca ele să fie aparente. Se consideră astfel că semnul exterior care pune în evidență servitutea nu putea să nu fie sesizat de către părți și dacă ele au separat totuși imobilele fără a

[278] Alături de sistemul jurisprudenței franceze, la care a aderat și cea română, s-a impus și sistemul jurisprudenței belgiene, creat de concepția lui Laurent (pentru detalii, G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 643-648).

menționa nimic în acest sens, se poate prezuma că, printr-un acord tacit, au înțeles să mențină servitutea.

10. Exercitarea servituților

Exercitarea servituților prezintă, de la un caz la altul, o mare diversitate[279]. Bunăoară, proprietarul fondului dominant are drepturi variabile după titlul său sau după starea de fapt care a condus la dobândirea servituții, prin prescripție sau prin destinația proprietarului. Totuși, exercitarea servituților este condusă de două principii: realitatea și fixitatea servituții.

578. *Realitatea servituții*, caracterul său de drept real. Proprietarul fondului dominant nu este creditorul proprietarului fondului aservit. Dreptul său poartă asupra fondului servant și de aceea el poate, fără o autorizare prealabilă, să facă asupra fondului servant tot ceea ce este necesar servituții. În acest sens, art. 630 C. civ. statuează: „Acelui cărui se cuvine o servitute are dreptul de a face toate lucrările trebuincioase spre a se sluji cu dânsa și spre a o păstra".

Invers, proprietarul fondului servant nu este ținut decât de a-l lăsa pe proprietarul fondului dominant să facă lucrările și de a le suporta. În adevăr, art. 634 C. civ. spune: „Proprietarul fondului supus servituții nu poate face nimic spre a-i scădea întrebuințarea sau a i-o îngreuna. Astfel, nu poate schimba starea lucrurilor, nici strămuta exercitarea dintr-un loc într-altul, decât acela unde servitutea a fost din început stabilită (...)". El nu este obligat la nici o prestație pozitivă, cu excepția cazului în care ar avea asumată, în titlul constitutiv, sarcina de a face lucrări accesorii fără de care servitutea nu ar putea fi exercitată (art. 631 și art. 632 C. civ.).

579. *Fixitatea servituții.* Ea este un corolar al perpetuității. O servitute, odată dobândită, nu poate fi modificată în întinderea ei. Proprietarul fondului dominant nu are dreptul să facă nimic din ceea ce ar putea să o agraveze (art. 635); de asemenea, proprietarul fondului servant nu are voie de a face nimic care să o diminueze (art. 634 C. civ.). Cu toate acestea, art. 634 C. civ. (fraza a II-a) prevede o reechilibrare a fondurilor, în sensul că: „Dacă acea stabilire primitivă a devenit mai împovărătoare, proprietarului fondului supus (...) va putea oferi proprietarului celuilalt fond un loc ce ar avea aceeași înlesnire pentru exercitarea drepturilor sale, și acesta nu va putea refuza"[280].

[279] S-a învederat că analiza exercitării servituților face necesară evidențierea drepturilor și obligațiilor care revin proprietarilor celor două fonduri sau imobile (L. Pop, *op. cit.*, p. 255).

[280] A se vedea D. Alexandresco, *op. cit.*, tom III, p. 839. Într-o speță (soluționată de C.A. Suceava, s. civ., dec. nr. 1299/1999, nepublicată), s-a decis, având în vedere și echitatea, că dacă servitutea a devenit împovărătoare pentru fondul aservit sau când ea împie-

Un refuz pentru o asemenea schimbare constituie abuz de drept. În termenii actuali, putem spune că acest text de lege constituie un caz de revizuire a convențiilor pentru impreviziune. Deprecierea monetară poate să constituie un inconvenient al fixității servituții. De multe ori, prin titlul constitutiv, lucrările de întreținere ale servituții sunt în sarcina fondului servant (știindu-se că gratuitatea nu este de esența servituții) în schimbul unei redevențe în bani (art. 631 C. civ.). Dacă suma stabilită *ab initio* este suficientă pentru a plăti lucrările, cu timpul ea ar putea deveni insignifiantă, iar întreținerea nu ar mai putea fi asigurată. Dacă instanțele nu pot revizui titlul constitutiv al servituții, totuși, caracterul său perpetuu nu ar fi un motiv special pentru o asemenea intervenție privind cuantumul cheltuielilor de întreținere?

11. Accesoriile servituții

580. Utilizarea servituților poate să reclame recunoașterea unor drepturi accesorii sau chiar realizarea anumitor lucrări. Articolul 629 C. civ. stabilește, cu titlu de exemplu, că servitutea de a lua apă din fântâna altuia implică și dreptul de trecere. Jurisprudența a adăugat că, în raport cu intenția părților, o servitute convențională de trecere poate să cuprindă și dreptul de a efectua canalizări subterane; sau, în circumstanțe particulare, servitutea de trecere implică dreptul de a instala lucrări de aducțiune a apei. Dimpotrivă, s-a considerat că nu este necesar un drept de trecere pentru exercitarea unei servituți de apeduct[281].

Subliniem că numai *accesoriile necesare* exercitării servituții pot fi impuse de plin drept. De aceea, art. 629 C. civ. trebuie să primească o interpretare restrictivă și deci nu pot fi admise servituți utile sau comode. Necesitatea însăși a lucrărilor, natura și importanța lor vor fi apreciate suveran de către judecătorii fondului. De altă parte, art. 630 C. civ. statuează că „cel căruia i se cuvine o servitute are dreptul de a face toate lucrările trebuincioase spre a se sluji de dânsa și spre a o păstra". Acest text de lege pune cheltuielile în sarcina proprietarului fondului dominant – afară de o convenție contrară –, deoarece lui îi profită servitutea (*ubi emolumentum, ibi onus* – unde este profitul acolo este sarcina)[282].

---

dică pe proprietarul acelui fond să-l repare sau să-i aducă îmbunătățiri, iar strămutarea, în materialitatea ei, nu prejudiciază proprietarul fondului dominant, proprietarul fondului aservit poate oferi proprietarului fondului dominant un alt loc sau modificarea exercițiului servituții, dacă ele înseamnă aceleași înlesniri (comentariu în P. Perju, *Jurisprudența civilă comentată* ..., p. 105-106).

[281] Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 708.

[282] Pentru unele opinii exprimate în doctrina mai veche, a se vedea C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. VI, nr. 1-8, p. 317-318.

În cazul în care titlul constitutiv impune unele obligații pozitive în sarcina proprietarului fondului servant (de pildă, de a efectua unele lucrări sau de a suporta cheltuielile de întreținere), nu va exista o nesocotire a art. 620 C. civ., în măsura în care aceste sarcini pozitive nu sunt decât accesoriile servituții. Ceea ce poate impune executarea unei lucrări utile exercitării servituții trebuie să fie stabilit printr-un titlu, și nu printr-o cutumă locală.

Aceste obligații accesorii sunt considerate obligații *propter rem*; de aici consecința că ele urmează fondul servant și incumbă tuturor proprietarilor succesivi ai acestui fond. Deci, dobânditorul dreptului real va deveni, odată cu dobândirea dreptului, debitorul acestei obligații (obligația reală de *a face*). În caz de nerespectare, împotriva sa se va putea exercita acțiunea confesorie de servitute. Dar proprietarul fondului servant, pentru a se elibera de aceste obligații, poate abandona fondul sau o parte din fond în cazul în care o asemenea delimitare este posibilă[283].

12. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant

581. În ce privește *drepturile*, acesta are dreptul de a exercita servitutea așa cum a fost ea constituită prin lege sau prin titlu; de asemenea, el are dreptul de a face toate lucrările necesare existenței și conservării servituții. Trebuie subliniat că întinderea servituții de care profită fondul dominant variază după cum suntem în prezența unei servituți legale sau naturale, o servitute constituită prin titlu sau o servitute dobândită prin prescripție ori o servitute stabilită prin destinația proprietarului. Bunăoară, dacă prin titlu se prevede existența unei servituți de vedere, se va putea hotărî dacă aceasta este intenția comună a părților, că ea recunoaște implicit și o servitute *non aedificandi* cu caracter general, cu toate că, potrivit art. 612 și art. 613 C. civ. există doar sarcina impusă proprietarului fondului servant de a nu clădi la o anumită distanță. Tot astfel, servitutea de a lua apă din fântâna situată pe terenul altuia atrage și recunoașterea dreptului de a trece (art. 629 C. civ.)[284].

582. De altă parte, *obligațiile* proprietarului fondului dominant rezidă în aceea că el trebuie să exercite servitutea numai în limitele prevăzute de lege sau de titlul său; altfel spus, el nu poate depăși limitele dreptului său[285]. Apoi, el nu poate face nimic de natură a agrava situația fondului aservit; în acest sens, art. 635 C. civ. stabilește că: „acel ce are un drept de servitute nu-l poate

[283] Facultatea de abandonare este discreționară și de ordine publică. Abandonul care provine dintr-un act unilateral nu poate fi refuzat decât în caz de vină imputabilă proprietarului fondului grevat (Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 723).

[284] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 649-650.

[285] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 654; V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 543.

întrebuința decât după cuprinderea titlului său, fără a putea face nici în fondul supus servituții, nici în fondul pentru care servitutea este înființată, vreo schimbare împovărătoare pentru cel dintâi fond".

Dar, așa cum s-a subliniat, aceasta nu înseamnă că modul de folosire a servituții nu poate suferi unele modificări[286]. Un exemplu: la timpul constituirii servituții de trecere, proprietarul fondului dominant deținea o firmă de transport având 6 cai. Astăzi, nepotul său, cu aceeași firmă, are 5 tiruri. De altă parte, *illo tempore* proprietarul fondului aservit avea un mic bar de zi, dar în prezent nepotul acestuia este proprietarul unui mare hotel. În principiu, proprietarul fondului grevat nu va putea să ceară desființarea servituții pe motiv că actualmente clienții hotelului sunt deranjați de zgomotul mașinilor (decât dacă acesta devine un inconvenient anormal de vecinătate: zgomot, fum, vibrații) și nici pe motiv că la constituirea firmei era vorba de cai, nu de camioane, din moment ce obiectul de activitate nu s-a schimbat (altfel ar fi cazul în care în locul firmei de transport s-ar fi deschis un cinematograf). Așadar, proprietarul fondului aservit va trebui să suporte inconvenientele normale derivate din circulația tirurilor. Totuși, el va putea să ceară modificarea traseului (dacă acest lucru este posibil) pe cealaltă parte a hotelului, dacă prin aceasta clienții săi sunt mai puțin deranjați, iar drumul este în aceleași condiții practicabil.

13. Drepturile şi obligaţiile proprietarului fondului aservit

583. *Drepturile* proprietarului fondului aservit pot fi rezumate astfel: în primul rând, prin existența servituții nu se desființează dreptul său de proprietate asupra fondului servant, desigur, sub rezerva îngrădirilor rezultate din existența servituții; el va avea dreptul să facă orice lucrări va crede de cuviință pe fondul său[287]. În al doilea rând, proprietarul fondului aservit are dreptul să înstrăineze sau să greveze bunul asupra căruia apasă servitutea; de asemenea, el poate să pretindă despăgubiri pentru prejudiciul cauzat prin crearea servituții sau prin exercitarea sa abuzivă. Apoi, dacă servitutea a devenit prea împovărătoare, proprietarul fondului aservit, cum am mai arătat, va putea oferi proprietarului celuilalt fond „un loc ce ar avea aceeași înlesnire pentru exercitarea drepturilor sale și acesta nu va putea refuza" (art. 634 C. civ.). În sfârșit, el se va bucura de toate acțiunile menite a-i apăra proprietatea (acțiunea în revendicare, acțiunile posesorii, acțiunile izvorâte din răspunderea civilă delictuală sau contractuală), dar, în special, *acțiunea negatorie de servitute*; prin aceasta,

[286] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 274.

[287] Dacă proprietarul dominant este titularul unei servituți de apeduct, proprietarul fondului servant poate să ridice unele construcții spre a-și apăra fondul de eventuale inundații, dar fără ca prin aceasta să diminueze folosința servituții sau să o facă mai incomodă (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 657).

el „va înfrânge pretenția acelui ce își arogă exercițiul unei servituți"[288]. Într-o astfel de acțiune, pentru proprietarul fondului servant va fi suficient să dovedească existența dreptului său de proprietate, incumbând pretinsului titular al servituții să facă dovada existenței unei astfel de sarcini. De asemenea, el se bucură de *acțiunile posesorii*.

584. *Obligațiile proprietarului fondului servant.* Din acest punct de vedere, regula este că proprietarul fondului aservit are o obligație de *non facere*, adică de a nu face nimic de natură a stânjeni exercitarea servituții[289].

14. Stingerea servituților[290]

Paradoxal, deși servituțile sunt perpetue, ele pot să „moară". Astfel, dreptul de servitute se poate stinge în următoarele moduri:

585. *Confuziunea* (art. 638 C. civ.), adică prin reunirea ambelor fonduri în patrimoniul aceluiași proprietar, pentru că nu poți avea servitute asupra aceluiași fond (*nemini res sua servit*); însă ea poate reînvia dacă fondurile vor fi din nou separate: confuziunea poate să nu fie definitivă. De exemplu, s-a constituit o servitute; apoi cele două fonduri au fost unite în proprietatea aceleiași persoane. Deci servitutea s-a stins prin confuziune. În cazul în care unul dintre cele două fonduri va fi înstrăinat, servitutea va reînvia; va fi necesară însă intenția proprietarului de a menține starea anterioară de lucruri. Dar coproprietarul unui fond poate suporta o servitute în profitul unui alt fond căruia îi este proprietar exclusiv și invers, acest din urmă fond poate fi grevat de o servitute în profitul fondului comun[291].

586. *Neuzul sau prescripția extinctivă*, ceea ce înseamnă că ea nu se exercită timp de 30 de ani; menționăm că, spre deosebire de prescripția achi-

---

[288] *Ibidem.*

[289] Proiectul noului Cod civil statuează că, în cazul în care prin actul de constituire se impun în sarcina proprietarului fondului aservit anumite obligații pentru asigurarea uzului și utilității fondului dominant, sub condiția notării în cartea funciară, obligația se transmite dobânditorilor subsecvenți ai fondului aservit (art. 609).

[290] În noua legislație civilă propusă (Proiectul noului Cod civil), cauzele de stingere a servituților sunt enumerate astfel: a) consolidarea, atunci când ambele fonduri ajung să aibă același proprietar; b) renunțarea proprietarului fondului dominant; c) ajungerea la termen; d) răscumpărarea; e) imposibilitatea de exercitare; f) neuzul timp de 10 ani; g) dispariția oricărei utilități a acesteia [art. 620 alin. (1)]. Servitutea se stinge, de asemenea, prin exproprierea fondului aservit, dacă servitutea este contrară utilității publice căreia îi va fi afectat bunul expropriat [art. 620 alin. (2)].

[291] A. Weill, *op. cit.*, p. 531.

zitivă, prescripția extinctivă privește toate servituțile stabilite prin fapta omului; art. 639 C. civ. dispune: „Servitutea este stinsă prin neuz în curs de treizeci de ani". Dar unele precizări sunt iarăși necesare. Astfel, cu privire la noțiunea de *neuz*, trebuie avute în vedere următoarele: faptul că servitutea este exercitată de un uzufructuar, un arendaș sau un alt reprezentant al fondului dominant, și nu de însuși proprietarul acestuia nu va conduce la stingerea servituții; dacă fondul dominant este în coproprietate, întrebuințarea din partea unuia singur dintre coproprietari a servituții este suficientă pentru a împiedica prescripția în beneficul tuturor (art. 642 C. civ.); dacă printre coproprietari se găsește unul împotriva căruia prescripția nu se poate aplica, precum un minor, dreptul tuturor celorlalți este păstrat (art. 643 C. civ.), textul menționat aplicându-se și proprietății comune în devălmășie; numai neuzul total al servituții timp de 30 de ani pune capăt acesteia, neuzul parțial nu poate stinge servitutea, în schimb, poate conduce la reducerea întinderii ei; neuzul stinge servitutea chiar și când acesta s-ar datora unui caz fortuit sau de forță majoră care a provocat o schimbare în starea locurilor (aceasta, deoarece proprietarul fondului dominant avea posibilitatea de a întrerupe prescripția).

O altă precizare privește faptul că prescripția extinctivă are aplicare la servituțile stabilite prin fapta omului; așadar, nu se vor putea stinge astfel servituțile naturale și servituțile legale, deoarece ele nu sunt veritabile servituți[292]. De altă parte, nu se poate prescrie împotriva legii și, oricum, deoarece servituțile legale și cele naturale nu rezultă din activitatea omului, acesta nu le poate pierde beneficiul neuzând de ele[293].

587. *Pieirea fondului aservit*; în acest caz, servitutea nu mai are obiect. Potrivit art. 636 C. civ. „Servituțile încetează când lucrurile se găsesc în astfel de stare, încât servitutea nu mai se poate exercita". Dacă *imposibilitatea* de exercitare este temporară, acest drept se suspendă[294]. Desigur, imposibilitatea

---

[292] Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 737.

[293] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 544. În doctrina noastră, într-o opinie, se distinge între neuzul voluntar, adică simpla neexercitare a dreptului de servitute necauzat de intervenția altei persoane, și neuzul cauzat de intervenția proprietarului lucrului grevat sau de un terț care exercită acte prin care vatămă aceste drepturi. Se susține că primul caz este o cauză distinctă și specială de stingere a dezmembrămintelor dreptului de proprietate, care operează de plin drept, iar termenul de 30 de ani este un termen prefix, de decădere (forcluziune), iar nu de prescripție extinctivă. Doar în cea de-a doua situație se poate vorbi despre prescripția extinctivă a acțiunilor reale prin care este apărat dreptul de servitute (a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, p. 398). Pentru logica expusă, ne alăturăm acestui punct de vedere.

[294] S-a exprimat opinia, la care aderăm, că în ipoteza pieirii fortuite a fondului aservit (alunecări de teren, prăbușiri, cutremure etc.), cumpărătorul unei servituți va suporta riscul pieirii lucrului asupra căruia dobândise un drept potrivit regulii *res perit creditori*, dobânditorul servituții fiind creditorul obligației imposibil de executat (I. Popa, *Contractul de*

nu trebuie să se confunde cu *inutilitatea*. La o primă vedere, s-ar părea că, dacă o servitute a devenit inutilă, ea se va stinge; altfel, nu ar exista un abuz de drept reclamând exercitarea unui drept devenit inutil? De pildă, într-o speță, s-a invocat că scoaterea apei din fântână a devenit inutilă datorită unei conducte de aducțiune a apei; schimbarea a făcut inutilă servitutea pentru fondul dominant și utilă pentru fondul servant. S-a obiectat că servitutea nu trebuie stinsă, deoarece apa din fântână poate fi mai proaspătă, iar aducțiunea de apă riscă să nu funcționeze datorită unei greve[295]. Desigur, opiniile pot să fie împărțite; în ce ne privește, optăm mai degrabă pentru o suspendare a exercitării servituții decât pentru stingerea ei.

588. *Renunțarea la dreptul de servitute*. Servitutea dispare în cazul în care proprietarul fondului dominant renunță la ea; această renunțare poate fi gratuită sau cu titlu oneros. Mai mult, renunțarea neprezumându-se, ea trebuie să fie fără echivoc; în general, ea trebuie să fie expresă. Consimțământul cere dacă nu un înscris, cel puțin un început de dovadă scrisă care să poată fi coroborat cu comportamentul proprietarului fondului dominant[296]. În schimb, un simplu comportament, de pildă, faptul de a lăsa să se efectueze unele lucrări care ar obstacula exercitarea servituții, nu valorează renunțare la servitute și nu-l împiedică pe titularul acesteia să ceară să-i fie restabilit dreptul (cel puțin cât nu s-a împlinit termenul de prescripție de 30 de ani);

589. *Revocarea, rezilierea sau anularea dreptului* care a întemeiat servitutea.

De precizat că schimbarea servituții prevăzute de art. 634 C. civ. nu este o cauză propriu-zisă de stingere a servituților. Mai trebuie să subliniem că moartea proprietarilor nu conduce la stingerea servituții, deoarece aceasta este perpetuă.

---

vânzare-cumpărare. Studiu comparativ de doctrină și jurisprudență, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 41).

[295] Cour de Cass., civ. 1, 7 decembre 1981, în J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 271.

[296] În dreptul englez, renunțarea (*release*) este fapta proprietarului fondului dominant de a elibera fondul servant de sarcina constituită prin servitute; ea poate fi expresă sau tacită. În primul caz, *common law*-ul cere un act solemn, în timp ce *equity* se mulțumește cu o renunțare informală. În ce privește renunțarea tacită (*abandonnement*), nu este suficient numai neuzul, ci mai este necesară și intenția de a abandona dreptul, care nu este ușor de admis de către judecători (pentru detalii, M.F. Papandréou-Deterville, *op. cit.*, p. 304-305).

15. Servituți administrative

A. Definire

590. Instituția servituții, deși rămâne vie, a pierdut din importanță pe motivul dezvoltării intervenționismului statal; în adevăr, anumite funcții economice pe care înainte le îndeplineau servituțile sunt în prezent asigurate prin regulamente administrative; de pildă, lucrările de aducțiune a apei au diminuat servitutea fântânii; legislația urbanistică a suprimat adesea servitutea *altius non tollendi* (servitutea de a nu construi prea înalt) etc.

Servituțile de drept privat sunt astăzi în recul, fiind înlocuite în mare parte de servituțile administrative. Acestea din urmă sunt limitări de ordine publică aduse dreptului de proprietate.

Codul civil, în art. 586, statuează: „Servituțile stabilite de lege au de obiect utilitatea publică sau a comunelor, ori aceea a particularilor"; iar art. 587 C. civ. dispune: „Acele stabilite pentru utilitatea publică sau comunală au ca obiect cărarea sau poteca de pe lângă marginea râurilor navigabile sau flotabile, construcțiunea sau reparațiunea drumurilor sau alte lucrări publice sau comunale" (enumerarea este enunciativă, și nu limitativă). Așadar, Codul civil opune servituților legale de utilitate privată servituțile care au ca obiect utilitatea publică sau a comunelor. Or, acestea din urmă constau în sarcini impuse proprietății funciare în interes public; ele țin deci de dreptul administrativ. De aceea, Codul civil se mulțumește în ceea ce le privește să trimită la „legile sau regulamentele particulare" [art. 587 alin. (2)].

O reglementare abundentă impune proprietății imobiliare limite întemeiate pe utilitatea publică, limite care se numesc adesea servituți administrative sau servituți de utilitate publică[297]. Aceste limite stabilite în interes public, care existau încă de la redactarea Codului civil [art. 586 alin. (1), art. 649 C. civ. francez], sunt din ce în ce mai numeroase, justificându-se prin complexitatea

[297] Servituțile stabilite prin Legea apelor, Legea minelor, Legea petrolului și servituțile aeronautice sunt numite de unii autori *servituți legale speciale* (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 290-291); de altă parte, măsurile luate pentru înfrumusețarea și salubrizarea orașelor, privitoare la alinierea clădirilor, la înălțimea lor, la numărul de etaje etc., au fost denumite *servituți edilitare* (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 31). Mai riguros, unii autori francezi deosebesc între *servituțile de urbanism* și *servituțile de utilitate publică*, primele fiind sarcini care rezultă din reglementarea urbanismului în scopul amenajării spațiului urban, secundele fiind definite ca servituți administrative exterioare reglementărilor de urbanism, stabilite în scop de utilitate publică și în profitul colectivităților publice (J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 389-398). În sfârșit, alți autori folosesc sintagma de *servitute de interes public* când este vorba despre o obligație impusă proprietarului vecin unui spațiu care depinde de domeniul public (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 344).

raporturilor economice și sociale și prin tendința socializării dreptului de proprietate privată. Vom folosi în demersul nostru cu valoare de echivalență aceste noțiuni, chiar dacă, așa cum vom vedea, natura lor juridică este controversată în doctrină; aceasta, deoarece, pe de o parte, indiferent de obiectul lor, ele au un scop comun – interesul general –, iar, pe de altă parte, sunt impuse prin lege și regulamente administrative.

Servituțile administrative pot fi definite ca fiind sarcini de origine legală care grevează utilizarea fondurilor private și care se caracterizează prin scopul lor de interes general[298].

B. Obiectul servituților administrative

591. Obiectul servituților administrative care grevează proprietățile imobiliare se pretează greu la o analiză de ansamblu datorită diversității lor. Prin legi speciale sunt reglementate servituți în domeniul apelor, pădurilor, minelor, cele aeronautic, precum și servituți de distribuire a energiei (gaz, electricitate, petrol, apă), servituți de transmisiune (telefon, televiziune), servituți de urbanism (planul de ocupare a terenurilor, densitatea construcției etc.); există apoi servituți privind conservarea patrimoniului cultural (monumente istorice, situri), conservarea rezervelor de energie, zăcăminte, servituți pentru instalarea unor echipamente (canalizări, comunicații), servituți relative la apărarea națională etc.

Intervenționismul statului se manifestă în special asupra imobilelor, însă și în materie mobiliară există limitări de natură sanitară, morală, economică, culturală etc. În ce privește imobilele, aceste restricții aduc atingere atât proprietății urbane, cât și celei rurale și se referă, așa cum am arătat, la regulile de urbanism, amenajarea teritoriului, protecția bogățiilor naturale, la exigențele lucrărilor și serviciilor publice, la mediul înconjurător.

Fără a intra în detalii, exemplificăm câteva servituți administrative: art. 28 din Legea apelor nr. 107/1996, prin care proprietarii riverani sunt obligați să acorde un drept de servitute pentru efectuarea unor lucrări în folosul Regiei autonome „Apele Române". Dacă prin aceste activități proprietarul riveran suferă un prejudiciu, el are dreptul la despăgubiri. Această servitute se stinge dacă nu este exercitată timp de trei ani sau dacă menținerea ei nu mai este necesară; servitutea prevăzută de art. 6 și art. 7 din Legea petrolului nr. 238/2004 pentru asigurarea accesului la terenurile petroliere (perimetrele de exploatare). Exercitarea acestui drept se face numai cu plata unei rente anuale în favoarea proprietarului fondului aservit; de aceea, s-a spus că este vorba

[298] Pentru definiții asemănătoare, a se vedea J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 389; H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 159.

despre un drept de servitute cu titlu oneros[299]. Ea nu este perpetuă, ci durează numai atâta timp cât durează exploatarea petrolieră sau minieră; servitutea de trecere subterană, de suprafață și aeriană prevăzută de art. 16 și art. 19 din Legea energiei electrice nr. 13/2007, servitute care se exercită cu titlu gratuit pe toată durata existenței capacității energetice sau temporar cu ocazia retehnologizării unei capacități în funcțiune, reparației, reviziei, lucrărilor de intervenție în caz de avarie. Tot Legea energiei (art. 20) stabilește un drept de servitute legală asupra terenurilor aflate în proprietatea terțelor persoane cuprinse în zonele de protecție și de siguranță[300]; servituțile aeronautice prevăzute de art. 3 C. aerian din 1997 (republicat). Legea stabilește *zona benzii de zbor* și alte zone speciale de culoare aeriene; în cuprinsul zonei de zbor este interzisă efectuarea oricăror construcții sau denivelări de terenuri, trecerea de fire electrice sau cabluri, executarea de îngrădiri, depozite, drumuri sau alte lucruri stânjenitoare pentru activitatea aeronautică. O servitute cinegetică putem recunoaște în textul art. 31 alin. (4) din Legea nr. 407/2006, care statuează că autorizația de vânătoare „dă dreptul titularului de a vâna exemplarele pentru care a fost eliberată autorizația pe terenurile incluse în fondul de vânătoare respectiv, indiferent de categoria de proprietate și de proprietarul acestora". În sfârșit, noul Cod silvic, în art. 67 alin. (1), stabilește: „Colectarea lemnului prin traversarea terenurilor aparținând altor proprietari se face cu plata servituții de trecere și, după caz, a despăgubirilor stabilite prin înțelegerea părților", iar art. 83 alin. (2) din aceeași lege prevede că drumurile forestiere sunt căi de transport tehnologic, de utilitate privată pentru: gospodărirea pădurilor, desfășurarea activităților de vânătoare și pescuitul sportiv, intervenții în caz de avarii, calamități sau dezastre, fiind închise circulației publice, cu excepția activităților sportive, de recreere și turism care se pot practica numai cu acordul proprietarului, iar în cazul pădurilor proprietate publică a statului, cu acordul administratorului acestora. Întreținerea și repararea drumurilor forestiere sunt în sarcina proprietarului (art. 87 din lege).

C. Natura juridică a servituților administrative

592. Dacă natura juridică a servituților de drept privat a suscitat și mai suscită vii și pasionate discuții doctrinare, uneori ireconciliabile, nu mai puțin natura servituților administrative face și ea obiectul unor controverse aprinse.

Servituțile de utilitate publică se separă net de servituțile de drept privat prin mai multe particularități. Mai întâi, ele nu sunt stabilite în profitul unui veritabil fond dominant, ci într-un scop de interes general; de pildă, servituțile

[299] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 291.

[300] Aceste dispoziții erau prevăzute și de Legea nr. 318/2003 în art. 16, art. 18, respectiv art. 19.

stabilite în profitul navigației aeriene, care nu beneficiază unei proprietăți private determinate și nici administrației[301]. În adevăr, beneficiarii acestor servituți sunt persoane juridice, asociații, concesionari sau administratori ai serviciilor publice. Ele profită unei colectivități întregi sau numai anumitor membrii ai unei colectivități.

În al doilea rând, aceste servituți prezintă particularități cu privire la obiectul lor. Dacă în materia servituților civile se aplică adagiul *servitus in patiendo consistit, non in faciendo* (servitutea constă în a suporta, nu în a face) și, deci, proprietarul fondului servant nu poate fi ținut de o obligație pozitivă[302], apoi, în materia servituților administrative, această regulă nu este aplicabilă, de cele mai multe ori, ele rezidă în obligația de a face impusă proprietarului fondului; totuși, pentru ca obligația de a face impusă proprietarului să poată constitui o servitute de utilitate publică, ea trebuie să afecteze imobilul în mod direct. Explicația rezidă în aceea că statul poate, în principiu, să ceară o prestație de la un proprietar. De altă parte, pentru instituirea lor nu se cere consimțământul proprietarului fondului, deoarece ele se stabilesc independent de voința sa.

Ținând seama de aceste particularități, unii autori le refuză servituților administrative calificarea de servituți, argumentând, nu fără temei, că ele nu creează nici un raport particular între două imobile; ele ar constitui „numai niște restricții ale prerogativelor unui proprietar și ar fi abuziv ca orice restricție adusă proprietății să fie considerată o servitute; (...) astfel se golește de conținut orice specificitate a noțiunii de servitute"[303]. Alți autori consideră servituțile administrative ca fiind sarcini sau obligații reale atașate fondului aservit[304].

În adevăr, având aceste particularități, servituțile administrative pot să apară ca obligații reale, însă, în opinia noastră, faptul că aceste servituți derogă de la regimul servituților din dreptul civil nu conduce în mod obligatoriu la a le refuza calificarea de servituți; este vorba mai degrabă despre particularitatea normelor de drept administrativ care le guvernează[305]. Desigur că, așa cum vom vedea în continuare, fiind stabilite prin lege, ele reprezintă și o limitare a absolutismului și exclusivismului dreptului de proprietate.

---

[301] În jurisprudența franceză s-a decis că: „Existența unui fond dominant și a unui fond servant nu este esențială existenței unei servituți create prin lege (Civ. 1, 30 avril 1963; civ. 3, 11 décembre 1970, în *Code civil, Textes, Jurisprudence, Annotations*, Dalloz, éd. 2000, art. 649, p. 536).

[302] Concepția tradițională nu admite un raport între proprietarii fondului servant și dominant, în timp ce concepția modernă asimilează servitutea cu mecanismul obligațiilor reale. Pentru distincția dintre servitute și obligațiile *propter rem*, a se vedea A. Weill, *op. cit.*, p. 533-535; Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 632-639.

[303] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 500.

[304] J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 395.

[305] În același sens, Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 263.

D. Caracterele şi regimul juridic al servituţilor de utilitate publică

593. Tehnica acestor restricţii care rezultă din servituţile de utilitate publică este variabilă: ele constrâng adesea pe proprietarul fondului aservit la anumite obligaţii, atât obligaţii de a nu face (interdicţia de a construi), cât şi obligaţii de a face, de pildă, executarea branşamentului de-a lungul unei căi publice; altele permit puterii publice să impună fondului servant anumite îngrădiri (ocuparea temporară a fondului servant sau implantarea unor lucrări permanente), iar altele obligă proprietarul să nu-şi utilizeze fondul[306].

După izvorul lor, cea mai mare parte a acestor servituţi sunt legale, deoarece legea este cea care dă satisfacţie interesului general şi care poate supune proprietăţile private sacrificiilor determinate de acest interes. În mod practic, legea impune servitutea, iar organizarea ei rezultă dintr-un act administrativ supus controlului jurisdicţiei administrative. Aşadar, în cazul în care prin stabilirea în concret a ei de către organele administrative au fost vătămate interesele proprietarilor, aceştia se vor putea adresa instanţei de contencios administrativ. Însă apărarea proprietăţii private ţine în principiu de competenţa instanţelor civile; acestea au misiunea de a apăra proprietatea privată împotriva arbitrariului administrativ.

594. În altă ordine de idei, regulile care guvernează această materie sunt de ordine publică, aşa încât nu va fi posibilă nici o derogare sau negociere pentru proprietarul al cărui fond va fi grevat de o asemenea servitute, nici chiar printr-un act unilateral al administraţiei şi, cu atât mai puţin, printr-o convenţie încheiată între aceasta şi cei interesaţi (bunăoară, nu va fi posibilă o răscumpărare a servituţii în schimbul unei indemnizaţii, chiar dacă acest lucru este stipulat în convenţie). Se va putea recunoaşte, în funcţie de dispoziţiile legale, valabilitatea unor convenţii între autoritatea publică şi particulari relative la amplasarea servituţii. Bineînţeles că nimic nu se opune ca prin convenţii să se stabilească servituţi asupra fondurilor private în profitul persoanelor publice în interes public. Credem că, atunci când legea permite, este posibil să se stipuleze un termen, adică să se constituie o servitute temporară; aceasta, deoarece servitutea este justificată de utilitatea pe care ea o procură un anumit timp.

Vom remarca totuşi că regimul juridic al acestor servituţi realizează o combinaţie a intereselor publice cu cele private, pe de o parte, prin faptul că particularii pot cere daune-interese pentru neobservarea servituţilor de utilitate publică, iar, pe de altă parte, pot invoca în faţa jurisdicţiilor civile violarea

[306] În dreptul francez, art. L 125-1 şi urm. Nouveau Code Rural instituie *obligaţia de a exploata* terenurile necultivate sau sub-exploatate; dacă proprietarul nu răspunde acestei cerinţe de a pune în valoare terenurile necultivate, acestea pot face obiectul unei concesiuni temporare în favoarea terţilor care se angajează să le exploateze; este un fel de închiriere forţată (a se vedea J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 345).

servituților de utilitate publică; aceasta angajează răspunderea civilă a autorilor ei în baza art. 998 C. civ. (de exemplu, demolarea construcției edificate fără autorizație de construcție).

De altfel, fiecare servitute administrativă este creată printr-un text special care îi organizează regimul și modalitățile, astfel că este foarte greu, dacă nu imposibil, în afara caracterelor distinctive deja înfățișate, să se facă un tablou de ansamblu al regimului acestor servituți.

595. O altă problemă care pune în discuție armonizarea interesului public cu cel privat este indemnizarea proprietarului fondului aservit. În cazul servituților administrative stabilite prin convenție cu proprietarul, această chestiune nu intră în discuție, deoarece convenția este cea care precizează condițiile de stabilire a servituții și mijloacele de indemnizare. În cazul servituților administrative legale – care sunt și cele mai frecvente –, concluzia ar fi că acestea nu dau drept la o indemnizație; desigur, cu excepția cazului în care textul de lege ar prevedea expres o asemenea indemnizație. Soluția se bazează în primul rând pe argumente furnizate de dispozițiile art. 481 și art. 586 C. civ. Astfel, art. 481 C. civ. relativ la exproprierea pentru cauză de utilitate publică prevede expres „o dreaptă și prealabilă despăgubire", în timp ce art. 586 C. civ. se mulțumește să instituie servituțile de utilitate publică, fără să prevadă nici o indemnizație pentru proprietarul fondului grevat de o asemenea servitute[307].

De altă parte, al doilea argument este dat de considerarea interesului public. Vecinătatea lucrărilor publice și profită, dar și dăunează proprietății private; în cazul în care ea îi profită, proprietarul nu trebuie să plătească nimic. Și atunci se ridică întrebarea de ce acesta nu ar putea cere o indemnizație când

[307] În doctrina mai veche s-au exprimat trei opinii: prima, dominantă în perioada interbelică, că în lipsă de text legal stabilirea servituților de utilitate publică nu dă dreptul la indemnizații pentru proprietarul fondului servant; a doua, care distinge între servituțile de utilitate publică negative (când nu se va cuveni nici o despăgubire) și servituțile pozitive care aduc o diminuare de folosință și, deci, se va cuveni o despăgubire proprietarului fondului servant; în sfârșit, a treia părere: se va distinge cazul în care servitutea de utilitate publică rezultă dintr-o măsură generală a guvernului, când nu se vor plăti despăgubiri, și, dimpotrivă, dacă rezultă dintr-o măsură particulară, când se va plăti o despăgubire (C. Hamangiu, N. Georgean, *Codul civil adnotat*, vol. VI, Ed. Librăriei „Universala" Alcalay & Co, București, 1930, p. 248-249, pct. 23, 24, 25).

În prezent, pentru servituțile create pentru folosirea subsolului, trebuie avute în vedere prevederile art. 44 alin. (5) din Constituție, care stabilește că: „Pentru lucrările de interes general, autoritate publică poate folosi subsolul oricărei proprietăți imobiliare, cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, precum și pentru alte daune imputabile autorității".

vecinătatea lucrărilor publice îi dăunează[308]? Considerăm că nu este echitabil, chiar dacă interesul general reclamă sacrificii, ca numai proprietarul fondului aservit să suporte paguba; aceasta, cu atât mai mult în cazul în care prin lucrările publice se realizează un profit. În adevăr, dacă interesul este general, indemnizarea trebuie suportată de toată lumea[309]. Altfel se introduce în această materie jocul hazardului, proprietatea fiind deopotrivă expusă acestuia atât atunci când servitutea de utilitate publică îi profită, cât și atunci când ea îi dăunează.

596. Stingerea servituților de utilitate publică are loc, în principiu, odată cu încetarea interesului public pentru care ele au fost stabilite. S-a decis însă că, chiar dacă încetează împrejurările care au determinat stabilirea acestor servituți, ele nu vor înceta decât atunci când stingerea lor va fi statuată de autoritatea competentă[310]. De asemenea, stingerea lor are loc în cazul în care actul administrativ a fost revocat de autoritatea competentă sau anulat de instanța de contencios administrativ; prin confuziune, care trebuie să fie aplicabilă și servituților de utilitate publică (bunăoară, imobilul asupra căruia apasă servitutea este expropriat)[311]. În sfârșit, în această materie nu operează prescripția, afară de cazul în care legea dispune altfel.

597. Articolul 587 alin. (1) C. civ. enunță servituțile de utilitate publică drept cele care „au ca obiect cărarea sau poteca de pe lângă marginea râurilor navigabile și flotabile, construcția sau reparația drumurilor sau alte lucrări publice sau comunale". Însă dezvoltarea cerințelor de utilitate publică și intervenția puterii publice în materie de urbanism, amenajarea teritoriului, mediu înconjurător a antrenat o extindere considerabilă a servituților administrative, care constituie o noțiune autonomă și prezintă o mare diversitate, în domenii dintre cele mai variate.

---

[308] A se vedea Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 264. În dreptul francez, principiul neindemnizării suferă excepții: în cazul în care servitutea de urbanism antrenează o modificare a stării anterioare a locurilor care determină un prejudiciu direct, material și cert și în cazul în care servitutea aduce atingere drepturilor dobândite. În ce privește celelalte servituți administrative, ele dau loc unei indemnizări când realizează o veritabilă deposedare a proprietarului imobilului, dar nu și atunci când ele sunt doar surse de incomoditate (J. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 398).

[309] S-a spus că, dacă impozitul este general, se poate, grație resurselor pe care le procură, să se indemnizeze sacrificiile individuale impuse anumitor persoane (Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 264).

[310] C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. VI, p. 248, pct. 20.

[311] N. Pepelea, *Servituțile administrative*, în Dreptul nr. 9/1994, p. 36-39. Menționăm că în doctrina și jurisprudența franceză s-a statuat obligația vânzătorului de a declara cumpărătorului existența servituților administrative care grevează fondul vândut (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 500; *Code civil ...*, art. 649, p. 536).

Calificarea lor drept servituți este contestată uneori pe motivul interesului general care le justifică, caracterului lor de ordine publică și, mai ales, absenței fondului dominant. Mai mult, ele pot consta și în obligații de a face (de pildă, constrângerea proprietarului fondului aservit la munci determinate). Dar, așa cum am arătat, în opinia noastră, ele sunt totuși servituți cu o fizionomie particulară; de altfel, chiar Codul civil menționează existența lor sub această denumire.

Aceste servituți țin în special de dreptul administrativ, pot fi sancționate administrativ și penal, nu pot fi îndepărtate prin abandonarea fondului, se disting net de servituțile legale de utilitate privată și nu dau loc unei indemnizații (cu excepția unor dispoziții speciale). Ele aduc grave atingeri proprietății private, constituind, cum s-a spus, un fel de expropriere deghizată. Legiuitorul va trebui să instituie cu măsură asemenea servituți, deoarece prin ele, dându-se satisfacție interesului general, se sacrifică proprietatea privată; aceste servituți afectează principiile fundamentale ale proprietății și ale drepturilor reale.

§5. Dreptul de superficie

1. Definiție

598. Acest drept nu este reglementat expres de Codul civil[312]. Din această cauză, existența sa a fost controversată, impunându-se totuși pe argumentele oferite de art. 492 C. civ. Mai târziu, prin Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, dreptul de superficie a fost consacrat expres (art. 11 din lege), fiind enumerat printre drepturile reale imobiliare supuse intabulării în cartea funciară; el este menționat și în art. 22 din Decretul nr. 167/1958. De precizat că el a fost menționat și prin Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar (art. 21, actualmente art. 19)[313].

Înaintea stabilirii exprese a acestui drept în legile amintite, dreptul de superficie a fost consacrat de doctrină și jurisprudență (cu unele rezerve)[314]. Această recunoaștere a avut ca punct de plecare art. 492 C. civ., care statuează că: „Orice plantație, construcție sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului sunt prezumate a fi făcute de proprietarul acelui pământ, cu cheltuiala sa,

[312] El era însă reglementat de Codul Calimach (art. 1507).

[313] *Etimologie:* din latinescul *superficies*, care semnifică *ce este pus pe*; rădăcina în *facies* (față) și *super* (supra).

[314] Bunăoară, la începutul secolului al XX-lea, unele instanțe considerau că superficia putea fi cel mult un drept personal de folosință, însă nu un drept real (Iași, 17 noiembrie 1901, în Dreptul nr. 14/1902, *apud* C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 312).

și că sunt ale lui, până ce se dovedește din contră". Din lectura textului rezultă implicit că legiuitorul recunoaște că proprietarul terenului nu este întotdeauna și proprietarul construcției sau plantației; altfel spus, proprietatea solului nu cuprinde în mod obligatoriu proprietatea de deasupra. Așadar, dreptul de superficie își găsește fundamentul în răsturnarea prezumției de proprietate stabilite de textul citat[315].

599. *Dreptul de superficie* este acel drept real principal care constă în dreptul de proprietate al unei persoane, numită *superficiar*, asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări care se află pe un teren care aparține altei persoane și asupra căruia superficiarul are un drept de folosință; el este un *drept real imobiliar*[316].

Din această definiție rezultă că în cadrul dreptului de superficie se suprapun două drepturi de proprietate, și anume: pe de o parte, dreptul de pro-

[315] Pentru deosebirea de redactare între art. 492 C. civ. român și art. 553 C. civ. francez și controversa doctrinară creată, a se vedea, *in extenso*, G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 377-385. În orice caz, Curtea de Casație, în 1941, a recunoscut existența dreptului de superficie în dreptul român în următorii termeni: „Având în vedere că superficia este un drept de proprietate și, ca atare, real și imobiliar, în baza căruia construcțiile și plantațiile aparțin altuia decât proprietarului pământului; că, deși Codul civil român, ca și cel francez din care s-a inspirat, nu cuprinde în mod expres acest drept, el rezultă indirect (din prevederile art. 492 C. civ.), așa că legalitatea lui nu poate fi îndoielnică" (*ibidem*). În dreptul francez, încă la 1866 Curtea de Casație a calificat dreptul de superficie ca un drept real care conferă titularului său „un veritabil drept de proprietate asupra căreia el are libera dispoziție" (în J.L. Bergel, *La propriété ...*, p. 63).

Proiectul noului Cod civil reglementează dreptul de superficie în art. 548-553, definindu-l ca fiind „dreptul de a avea sau a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra sau sub acel teren" (art. 548). Dincolo de această reglementare lapidară și incompletă, dreptul de superficie și-ar fi găsit locul firesc nu în primul capitol din Titlul III privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, ci în partea finală, după servituți.

Menționăm că în Codul civil italian superficia este reglementată în art. 952-956, constituind o noutate introdusă prin Codul civil din 1942; în vechiul Cod, o asemenea prevedere lipsea, deși doctrina îl recunoștea în baza principiului libertății contractuale. În alin. (1) al art. 952 se dispune că: „Proprietarul poate constitui dreptul de a face sau a menține deasupra solului o construcție în beneficiul altuia care nu dobândește proprietatea terenului", iar în alin. (2) al aceluiași articol se prevede posibilitatea de „a înstrăina proprietatea construcției deja existentă separat de sol" (a se vedea G. de Nova, *Codice civile e leggi collegate*, Zanichelli, 2006, p. 207).

[316] Pentru dreptul de superficie, a se vedea: C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 297-301; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 181-183; V. Stoica, *op. cit.*, p. 553-564. În doctrina italiană, pe marginea art. 952 C. civ., s-a spus că superficia dă drept titularului său să construiască pe terenul altuia și să mențină pe acest teren construcția; „acesta este adevăratul și propriul drept de superficie ca *jus in re aliena*". Al doilea drept pe care îl presupune superficia nu este altceva decât dreptul de proprietate asupra construcției cu excluderea proprietății terenului (*Instituzioni di Diritto Privato ...*, *op. cit.*, p. 345).

prietate al superficiarului asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări, pe de alta, dreptul de proprietate asupra terenului care aparține altei persoane[317]. Așadar, acest drept este un *dezmembrământ* al dreptului de proprietate asupra unui teren (cu unele precizări care vor urma), pentru că dezmembrează proprietatea asupra terenului, atributul folosinței trecând la superficiar[318]. Mai precis, așa cum s-a arătat, dreptul de superficie include nu numai folosința, ci și posesia exercitată asupra terenului și chiar, în mod limitat, dispoziția (materială și juridică), deoarece partea care este dezmembrată din dreptul de proprietate asupra terenului poate fi transmisă odată cu dreptul de superficie către terțe persoane[319].

După cum s-a arătat, în sens strict, dreptul de superficie este antiteza instituției accesiunii imobiliare artificiale prevăzute de art. 492 C. civ., împiedicând extinderea dreptului de proprietate al proprietarului terenului asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări făcute de superficiar[320].

600. *O precizare se impune*: dreptul de superficie nu poartă numai asupra suprafeței terenului, ci și asupra a ceea ce este construit în subsol (de exemplu, un garaj subteran, o pivniță, un tunel etc.)[321]. În alte cuvinte, el ia aspectul unui cub de aer delimitat nu numai în lungime și lățime (cum este cunoscut de obicei), ci, de asemenea, în înălțime și în adâncime. La rigoare într-un asemenea caz poate exista o suprapunere a mai multor proprietăți imobiliare asupra aceluiași teren: cea a construcției, cea a solului și cea a unei construcții subterane. Așadar, după caz, proprietarul terenului poate să păstreze drepturile reale asupra subsolului și să le cedeze pe cele asupra solului, după cum poate să cedeze drepturile sale asupra subsolului și să le păstreze pe cele asupra solului. Bunăoară, va fi posibil ca o persoană morală să dobândească un fond, păstrând doar subsolul pentru aducțiunile de apă și canal pentru a construi un metrou și pentru alte amenajări, și să cedeze, cu titlu oneros, suprafața și volumul de deasupra unor persoane cu scopul ca ei să construiască case cu destinația de locuințe[322].

---

[317] C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 262.

[318] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 304-305.

[319] V. Stoica, *op. cit.*, p. 554.

[320] L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 252.

[321] Deși tradițional obiectul acestui drept este numit *edificii* sau *superficii*, trebuie să acceptăm această denumire și pentru lucrările realizate în subsol. Articolul 675 C. civ. elvețian, tratând dreptul de superficie, statuează: „(1) Construcțiile și alte lucrări făcute deasupra sau dedesubtul unui fond sau unite cu el în orice altă manieră durabilă pot avea un proprietar distinct, cu condiția să fie înscrise ca servituți în registrul funciar. (2) Diversele etaje ale unei case nu pot face obiectul unui drept de superficie".

[322] S-a afirmat că în asemenea cazuri nu ne mai găsim în ipoteza unor drepturi concurente de natură diferită asupra aceluiași lucru, ci a două drepturi de proprietate asupra a două lucruri diferite, fondul fiind disociat conform unui plan „orizontal" în două lucruri

S-a spus că dreptul de superficie poate fi complet sau incomplet. Va fi complet atunci când el poartă asupra tuturor construcţiilor, plantaţiilor sau lucrărilor; invers, va fi incomplet atunci când se referă la anumite construcţii, lucrări sau plantaţii sau la o anumită parte din fiecare sau din una dintre acestea[323].

601. În doctrină s-a făcut distincţia, necesară după părerea noastră, între dreptul de superficie în forma sa *deplină* şi dreptul de superficie în forma sa *incipientă*[324]. Prima recunoaşte dreptul de proprietate asupra construcţiei sau plantaţiei, precum şi un dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra unui teren aparţinând altei persoane; acest dezmembrământ reuneşte, la rândul său, folosinţa şi în mod limitat posesia şi dispoziţia asupra terenului sau a unei părţi din acesta. A doua presupune situaţia în care dreptul de superficie se constituie înainte de existenţa construcţiei sau plantaţiei; altfel spus, proprietarul terenului transmite unei persoane folosinţa terenului, urmând ca lucrările să aibă loc mai târziu, conform actului de constituire a dreptului de superficie. Şi în această formă, dreptul de superficie dezmembrează dreptul de proprietate asupra terenului, deoarece persoanei respective i se transmite folosinţa terenului sau o parte din acesta.

Această distincţie pune în lumină o altă particularitate a acestui drept, anume aceea că el poate purta, păstrându-şi natura de drept real, şi numai asupra simplului drept de a construi înainte de începerea construcţiei. În acest sens, se poate vorbi de dreptul la „cubul de aer" care va fi construit sau, cum se mai numeşte, *dreptul asupra volumelor*. În acest caz, dreptul de superficie este complet dematerializat[325]. De aceea, poate s-a vorbit uneori despre o *proprietate imobiliară prin anticipaţie*. Atunci când construcţia sau plantaţia este realizată, ea va prinde contur corporal. Dar, înainte de a fi realizată construcţia sau plantaţia, dreptul de superficie poate fi transmis. Această transmisiune priveşte numai posibilitatea de a construi, planta sau executa lucrări[326].

---

total independente din punct de vedere juridic, la fel ca şi în situaţia în care un fond ar fi divizat conform unui plan vertical în două parcele, în vederea unei aproprieri private de către două subiecte diferite (M.L. Mathieu-Izorche, *op. cit.*, p. 265).

[323] G.N, Luţescu, *op. cit.*, p. 377.

[324] V. Stoica, *op. cit.*, p. 554-555.

[325] Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 268; unii autori şi-au manifestat rezerve, spunând că „înaintea edificării construcţiilor sau plantaţiilor obiectul acestui drept este dificil de circumscris" (J.L. Bergel, *op. cit.*, p. 62); Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 443.

[326] În doctrina franceză s-a învederat că, în loc de a conceda unui închiriator un drept real temporar asupra superficiei, proprietarul solului poate (chiar dacă legea nu prevede) să renunţe în mod definitiv la proprietatea suprasolului şi să cedeze volumul situat deasupra fondului său. Altfel spus, el îşi cedează dreptul de a construi pe propriul teren şi renunţă la dreptul său de construire; această aserţiune este cunoscută sub apelativul de

2. Scurt istoric

Dreptul de superficie a avut o istorie zbuciumată; așa cum frumos s-a spus: de la viață la somn și apoi la o renaștere profundă[327].

602. În dreptul roman, superficia consta în dreptul acordat unei persoane de a se folosi, pe veci sau pe termen lung, de o construcție ridicată pe terenul altei persoane, în schimbul unei sume de bani, numită *solarium* (*pensio*), plătită proprietarului terenului[328]. Această instituție (*superficies*) a luat naștere prin obiceiul ca statul și comunele să dea locuri de clădit fără a renunța la proprietatea fondului, dar lăsând constructorilor folosința nelimitată a clădirilor ridicate. Așadar, proprietarul terenurilor nu putea invoca regula *superficies solo cedit* (solul dobândește ceea ce se află deasupra lui sau dreptul de superficie se încorporează solului). Mai târziu, acest procedeu s-a aplicat și de către particulari; el a fost util pentru a înlătura criza de locuințe la Roma după incendiul din timpul lui Nero[329]. Superficia se înființa prin contract, ca și chiria, de unde își trăgea originea.

603. În Evul Mediu, dreptul de superficie avea o importanță deosebită, deoarece permitea mai multor persoane să fie titulari de drepturi de proprietate diferite care purtau asupra aceluiași lucru, în funcție de natura sa și de epoca în care era exploatat. De pildă, lacurile care erau periodic asanate: astfel, atunci când terenurile erau sub apă, proprietatea aparținea pescarilor (lacuștrilor); devenite seci, proprietatea era a cultivatorilor (pământenilor). În acest fel, dreptul de superficie urma ritmul timpului, care periodic își schimba proprietarii și obiectul proprietății; altfel spus, proprietatea nu era divizată în spațiu, ci se diviza în timp și în obiectul său. La fel s-a întâmplat în această perioadă cu unele păduri de brad din estul Franței: tăietorilor de lemne le aparțineau arborii, altora solul. Prin acest procedeu, proprietarii unor terenuri sărace își valorificau mai bine dreptul de proprietate. Aceste drepturi erau considerate uneori servituți, dar cel mai adesea coproprietăți. Această calificare (criticabilă) era importantă, deoarece indiviziunea reclama partajul, pe când acest gen de exploatare implica, dimpotrivă, o foarte lungă perioadă de exploatare, dacă nu era chiar perpetuă.

604. Codul civil francez și apoi Codul nostru civil vor ignora această formă de proprietate în numele unei concepții individualiste și exclusiviste a

„vânzare de superficie", iar cesiunea poate fi făcută cu titlu oneros sau gratuit (M.L. Mathieu-Izorche, *op. cit.*, p. 265).

[327] Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 265.

[328] Vl. Hanga, *op. cit.*, p. 217.

[329] I.C. Cătuneanu, *op. cit.*, p. 222-223.

dreptului de proprietate. Treptat însă (secolul al XIX-lea), dreptul de superficie a reînviat și a cunoscut chiar o dezvoltare rapidă; s-a ajuns astfel în a se vedea în superficie o juxtapunere de drepturi de proprietate. Suplețea sa a permis ca ea să se aplice construcțiilor și chiar și domeniului public. Superficia poate permite construcția ansamblurilor imobiliare complexe, cu niveluri suprapuse[330]; ea este astăzi mai mult urbană decât rurală; în sfârșit, ea răspunde unei concentrări a habitatului contemporan.

3. Caracterele juridice ale dreptului de superficie

605. Este un *drept real imobiliar* având ca obiect construcții, plantații sau lucrări așezate pe sol. Astăzi, caracterul real al acestui drept este tot mai puțin contestat. Superficiarul având *usus*, *fructus* și *abusus*, este liber să modifice sau chiar să distrugă construcțiile și plantațiile; în alte cuvinte, el poate să facă ceea ce dorește cu ele, mai puțin în cazul unei convenții contrare. El este apoi un drept imobiliar, deoarece poate fi constituit numai asupra bunurilor imobile. Totuși, el poate să existe ca drept real chiar și în lipsa oricărei construcții, plantații sau lucrări.

606. Este un *drept perpetuu*, pentru că, de regulă, există atâta timp cât durează construcția, plantația sau lucrarea; perpetuu prin vocație – în calitate de drept de proprietate –, dreptul de superficie nu se stinge prin neuz. Dar această perpetuitate ține de natura, și nu de esența sa[331]. De altfel, poate ar fi mai exact să se spună că este un *drept perpetuu sau temporar*; este astfel cu atât mai mult, cu cât este de principiu că în afara servituților nu se admite un drept perpetuu asupra lucrului altuia. În adevăr, dreptul de superficie poate fi constituit și numai pe o perioadă de timp. Bunăoară, contractul de închiriere dintre proprietarul unui imobil și un chiriaș, prin care se stipulează că chiriașul are dreptul de a face anumite construcții pe care apoi, la expirarea contractului, le poate ridica; la fel contractul de arendare, în care arendașul, prin contract, poate să facă construcții pe care la expirarea convenției să le ridice.

---

[330] La Paris, pe același metru pătrat de teren care aparține unei persoane (sau domeniului public), poate exista un tunel pentru metrou, un garaj privat (aparținând unui particular sau unei societăți civile imobiliare), o cale publică (aparținând orașului Paris), acoperite de o construcție cu mai multe etaje (dintre care unele aparțin statului, altele unor societăți comerciale sau unor persoane fizice); există deci o suprapunere de proprietăți private și publice. Există locuințe, birouri și un centru comercial care, la rândul său, este o altă modalitate de suprapunere. Această situație este apropiată de coproprietatea din legea din 1965, numai că solul nu este în acest caz comun, ci face obiectul unei proprietăți distincte (Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 266).

[331] În acest sens, C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. I, p. 312; V. Stoica, *op. cit.*, p. 560.

În ambele cazuri, dreptul pe care îl are chiriașul sau arendașul asupra construcțiilor este un drept de superficie[332]; ar fi vorba despre *un drept de superficie temporar*[333]. De regulă, încetarea contractului de închiriere sau arendare conduce la stingerea dreptului de superficie. Evident, dacă dreptul de superficie este temporar și s-au efectuat construcții, plantații sau lucrări, soarta acestora la împlinirea termenului va fi aceea stabilită de părți, iar dacă o astfel de înțelegere nu a existat, se vor aplica regulile accesiunii imobiliare pentru constructorul de bună-credință. Așadar, în ciuda vocației sale la perpetuitate (reiterată de jurisprudența noastră și de o parte a doctrinei), *dreptul de superficie poate fi adesea temporar.*

Este un drept care conferă superficiarului *un drept de folosință* asupra terenului pe care se află construcțiile sau plantațiile; iar pentru folosința terenului superficiarul poate fi obligat să plătească o indemnizație, dacă nu s-a convenit altfel. Trebuie subliniat că superficiarul are o folosință limitată, în sensul că ea se circumscrie numai realizării construcției, plantației sau lucrării și, evident, exercitarea dreptului de proprietate asupra lor; uzul poate consta și numai în posibilitatea de a construi sau a planta.

607. Bineînțeles, dreptul de superficie nu poate înceta prin sistarea stării de indiviziune, deoarece acest drept nu se află în coproprietate cu dreptul proprietarului asupra terenului; nu există indiviziune nici asupra solului și nici asupra construcțiilor sau plantațiilor între titularul dreptului de superficie și proprietarul solului. Apoi, el este un drept *imprescriptibil* (o jurisprudență franceză veche, de la 1891, a consacrat acest caracter), așa încât *acțiunea confesorie* poate fi oricând intentată[334]. Aceasta înseamnă că dreptul de superficie nu poate fi stins prin prescripție extinctivă; deci, chiar dacă superficiarul nu-și exercită dreptul său, acesta nu se va stinge prin neuz.

Deoarece dreptul de superficie presupune coexistența a două drepturi, se poate vedea în el o anumită limitare a caracterului exclusiv al dreptului de proprietate.

---

[332] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 387.

[333] S-a subliniat că cel mai adesea, în ciuda vocației sale la perpetuitate, recunoscută de jurisprudență, dreptul de superficie va putea fi temporar; cu toate acestea, una este să se considere că dreptul de superficie nu se pierde prin neuz și alta este ca el să fie atribuit prin contract pentru o anumită perioadă (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 444).

[334] Acțiunea confesorie îndeplinește pentru titularul dreptului de superficie, de uzufruct, de uz și de abitație sau de servitute același rol pe care îl îndeplinește acțiunea în revendicare pentru proprietar (C.S.J., s. civ., dec. nr. 1767/1992, în Culegere de decizii pe anul 1992, p. 24).

4. Natura juridică a dreptului de superficie

Aceasta a suscitat mult timp întrebări și ipoteze și continuă încă să stimuleze imaginația juriștilor.

608. S-a reținut mai demult că dreptul de superficie ar fi o variantă a dreptului de uzufruct sau de servitute. Aceste opinii, pe drept cuvânt, nu au fost împărtășite.

Desigur, dreptul de superficie nu poate fi identificat cu uzufructul. Spre deosebire de uzufruct, dreptul de superficie nu este caracteristic decât imobilelor, este transmisibil pentru cauză de moarte și prin acte între vii; superficiarul este titularul dispoziției (*abusus*), obiect al dreptului. Altfel spus, dreptul de superficie conferă titularului nu numai *usus* și *fructus* (ca în cazul uzufructului), ci și *abusus*[335]. Totuși, superficia se învecinează cu uzufructul, deoarece atât proprietarul suprafeței, cât și nudul proprietar nu se pot bucura de folosința lucrului. Dar, evident, nu există dezmembrare în ceea ce privește construcțiile sau plantațiile efectuate. De altă parte, dreptul de superficie nu poate fi redus la o servitute; aceasta, deoarece în superficie nu există un fond dominant, iar dreptul care grevează terenul și care constă în dreptul de a construi sau dreptul de a planta nu profită, evident, nici unui imobil. Apoi, dacă servitutea este perpetuă, superficia poate fi și temporară; dreptul de superficie poate fi înstrăinat, cedat sau ipotecat, spre deosebire de servitute. S-ar putea găsi și apropieri, deoarece există în cele două cazuri proprietăți disociate, în care fondul dominant ar fi proprietatea superficiarului, iar fondul servant proprietatea proprietarului solului.

609. Mulți autori au considerat dreptul de superficie ca un dezmembrământ al dreptului de proprietate. Conform acestei concepții, superficiarul se bucură de un *usus* limitat asupra terenului care aparține altuia și totodată cu permisiunea de a face aici construcții și plantații. Această viziune, după unii autori, pare astăzi depășită.

610. În adevăr, s-a susținut că el este o veritabilă proprietate imobiliară distinctă de cea a terenului; că el formează un drept de proprietate distinct și separat de cel al fondului și că poartă exclusiv asupra construcțiilor, plantațiilor și a altor lucrări. Această soluție este logică, deoarece dreptul de superficie fiind o derogare de la principiul accesiunii, este normal să se admită identitatea de natură între dreptul de superficie și cel al proprietarului solului; această soluție o găsim în art. 553 C. civ. francez (art. 492 C. civ. român). Așa fiind, el

[335] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 336; pentru o comparație între dreptul de superficie și dreptul de uzufruct, a se vedea I. Dogaru, S. Cercel, *op. cit.*, p. 236.

nu este un nou drept real care s-ar adăuga la lista drepturilor real, ci un drept de proprietate asupra construcțiilor, care presupune o suprapunere de drepturi de proprietate concurente: unul asupra superficiilor, celălalt asupra solului[336].

611. Într-o altă interpretare, s-a spus că dreptul de superficie nu poate fi redus la un simplu drept de proprietate asupra construcțiilor. Aceasta, deoarece el trebuie să includă în mod obligatoriu și un drept asupra solului, pentru că nu poate fi „agățat de cer prin fire invizibile"; o separare totală între sol și construcțiile de pe el ar fi irealistă. Dreptul de superficie trebuie deci să cuprindă și un drept asupra solului. Așa fiind, dreptul de superficie s-ar descompune în două elemente: un drept de a construi sau de a planta pe terenul altuia și un drept de proprietate asupra construcțiilor, atunci când ele sunt edificate[337].

612. S-a spus în doctrina franceză că, dacă ar fi vorba de o proprietate, ea nu ar putea avea ca obiect însăși suprafața de pământ, ci numai ce este deasupra. Se argumentează această susținere prin aceea că art. 7 din Decretul nr. 55-22 din 4 ianuarie 1955 privind publicitatea funciară prevede: „constituirea asupra unei fracțiuni de parcelă a unui drept de uzufruct, a unui drept de superficie sau a unei închirieri emfiteotice este considerată ca o schimbare de limită a proprietății". În ce privește obiectul concret al dreptului de superficie, ni se spune că el poartă fie numai asupra construcțiilor, fie asupra suprafeței (în realitate volumul). Atunci când este vorba despre construcții deja edificate, se poate admite că cel care închiriază ar fi proprietarul subsolului și cel căruia i se închiriază este *temporar proprietar* al construcțiilor situate deasupra; dar el este și titularul unui drept asupra *volumului neconstruit încă*. Însă va fi vorba de o proprietate actuală asupra volumului abstract sau de o proprietate prin anticipație asupra a ceea ce va fi edificat? Din interpretarea art. 2133 C. civ. francez, autoarea extrage concluzia că „se poate constitui *un drept real imobiliar* asupra unui (...) proiect"; în această opinie, se mai arată că superficiarul beneficiază în unele cazuri de un drept real asupra lucrului altuia, accesoriu proprietății sale asupra volumului și fără de care operația ar fi lipsită de orice utilitate; chiar dacă nu devine proprietar al subsolului, prin simplul fapt că implantează construcții, el se bucură de un drept asupra lucrului altuia, ceea ce

[336] Marty et Raynaud par Jourdain, *Droit civil*, nr. 177, *apud* J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 291; încă de la 1873, Curtea de Casație franceză a statuat că „dreptul de superficie formează un drept de proprietate distinct și separat de dreptul de proprietate asupra fondului" (Civ., 16 décembre 1873, note Labbe, *apud* M.L. Mathieu-Izorche, *op. cit.*, p. 265). Mult mai târziu, aceeași Curte a precizat că „dreptul de superficie nu conferă titularului său nici un drept de proprietate asupra solului (...)" (Civ., 3e, 14 janvier 1975, Bull. Civ., III, nr. 8).

[337] Pentru detalii privind această opinie, J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 292.

nu este inclus în obiectul dreptului său de superficie, conceput ca proprietate a volumului[338].

613. Într-o altă opinie, constituirea dreptului de superficie a fost analizată ca o înstrăinare care conduce la un decupaj al proprietății între subsol, pe de o parte, și sol și construcții, plantații, lucrări care se găsesc pe el, de altă parte; proprietatea subsolului și cea a superficiei sunt atribuite unor titulari diferiți[339]; alți autori susțin că în dreptul de superficie trebuie să vedem două proprietăți distincte: proprietatea subsolului și a suprafeței solului și proprietatea a ceea ce se află deasupra solului (construcții și plantații); că dreptul de superficie conduce la renașterea domeniului eminent și a domeniului util și, totodată, face *de facto* inutil caracterul exclusiv al dreptului de proprietate pentru proprietarul suprafeței solului și subsolului[340].

614. Pentru alți autori (Fr. Zenati), dreptul de superficie nu este un drept de proprietate, deoarece el constituie un drept asupra terenului altuia. Se spune, în această opinie, că el nu ar fi un dezmembrământ al proprietății și nu ar putea rezulta dintr-o vânzare; că ar fi posibil să se constituie drepturi reale fără alienare. Ca și uzufructul în dreptul roman, ar fi vorba despre un drept temporar asupra lucrului altuia: „dreptul de a se bucura cineva de anumite utilități ale solului, utilități care constau în faptul de a planta sau a construi".

615. Pentru Ch. Larroumet, dreptul de superficie este o varietate a proprietății imobiliare, în sensul că este vorba de o proprietate a construcțiilor și plantațiilor care se ridică pe sol, cu excluderea proprietății solului și a subsolului. Nu se poate însă reține existența unei proprietăți asupra unui volum în spațiu, cu excluderea proprietății suprafeței. Dacă este vorba de construcții sau plantații viitoare, existența dreptului de superficie este subordonată realizării plantațiilor sau construcțiilor. El are ca obiect construcțiile sau plantațiile ridicate pe suprafața solului. Cât timp acestea nu există, dreptul superficiarului este pur virtual, din moment ce el este lipsit de obiect. Or, aceasta înseamnă că nu este posibil a disocia proprietatea suprafeței de proprietatea de deasupra, în cazul în care pe sol nu este construit sau plantat. În absența construcțiilor sau plantațiilor, proprietarul suprafeței este în mod obligatoriu proprietarul suprasolului. Numai când suprafața a fost construită sau plantată se poate considera o eventuală disociere a proprietății solului de cea a construcțiilor sau plantațiilor. Totuși, disocierea nu este dezmembrământ. Proprietarul construcțiilor sau plantațiilor nu este titularul unui drept real asupra lucrului altuia; el are un

[338] M. L. Mathieu-Izorche, *op. cit.*, p. 267.
[339] J.L. Bergel, *op. și loc. cit.*
[340] C. Caron, H. Lecuyer, *op. cit.*, p. 52.

nu este un nou drept real care s-ar adăuga la lista drepturilor real, ci un drept de proprietate asupra construcțiilor, care presupune o suprapunere de drepturi de proprietate concurente: unul asupra superficiilor, celălalt asupra solului[336].

611. Într-o altă interpretare, s-a spus că dreptul de superficie nu poate fi redus la un simplu drept de proprietate asupra construcțiilor. Aceasta, deoarece el trebuie să includă în mod obligatoriu și un drept asupra solului, pentru că nu poate fi „agățat de cer prin fire invizibile"; o separare totală între sol și construcțiile de pe el ar fi irealistă. Dreptul de superficie trebuie deci să cuprindă și un drept asupra solului. Așa fiind, dreptul de superficie s-ar descompune în două elemente: un drept de a construi sau de a planta pe terenul altuia și un drept de proprietate asupra construcțiilor, atunci când ele sunt edificate[337].

612. S-a spus în doctrina franceză că, dacă ar fi vorba de o proprietate, ea nu ar putea avea ca obiect însăși suprafața de pământ, ci numai ce este deasupra. Se argumentează această susținere prin aceea că art. 7 din Decretul nr. 55-22 din 4 ianuarie 1955 privind publicitatea funciară prevede: „constituirea asupra unei fracțiuni de parcelă a unui drept de uzufruct, a unui drept de superficie sau a unei închirieri emfiteotice este considerată ca o schimbare de limită a proprietății". În ce privește obiectul concret al dreptului de superficie, ni se spune că el poartă fie numai asupra construcțiilor, fie asupra suprafeței (în realitate volumul). Atunci când este vorba despre construcții deja edificate, se poate admite că cel care închiriază ar fi proprietarul subsolului și cel căruia i se închiriază este *temporar proprietar* al construcțiilor situate deasupra; dar el este și titularul unui drept asupra *volumului neconstruit încă*. Însă va fi vorba de o proprietate actuală asupra volumului abstract sau de o proprietate prin anticipație asupra a ceea ce va fi edificat? Din interpretarea art. 2133 C. civ. francez, autoarea extrage concluzia că „se poate constitui *un drept real imobiliar* asupra unui (...) proiect"; în această opinie, se mai arată că superficiarul beneficiază în unele cazuri de un drept real asupra lucrului altuia, accesoriu proprietății sale asupra volumului și fără de care operația ar fi lipsită de orice utilitate; chiar dacă nu devine proprietar al subsolului, prin simplul fapt că implantează construcții, el se bucură de un drept asupra lucrului altuia, ceea ce

[336] Marty et Raynaud par Jourdain, *Droit civil*, nr. 177, *apud* J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 291; încă de la 1873, Curtea de Casație franceză a statuat că „dreptul de superficie formează un drept de proprietate distinct și separat de dreptul de proprietate asupra fondului" (Civ., 16 décembre 1873, note Labbe, *apud* M.L. Mathieu-Izorche, *op. cit.*, p. 265). Mult mai târziu, aceeași Curte a precizat că „dreptul de superficie nu conferă titularului său nici un drept de proprietate asupra solului (...)" (Civ., 3e, 14 janvier 1975, Bull. Civ., III, nr. 8).

[337] Pentru detalii privind această opinie, J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 292.

nu este inclus în obiectul dreptului său de superficie, conceput ca proprietate a volumului[338].

613. Într-o altă opinie, constituirea dreptului de superficie a fost analizată ca o înstrăinare care conduce la un decupaj al proprietății între subsol, pe de o parte, și sol și construcții, plantații, lucrări care se găsesc pe el, de altă parte; proprietatea subsolului și cea a superficiei sunt atribuite unor titulari diferiți[339]; alți autori susțin că în dreptul de superficie trebuie să vedem două proprietăți distincte: proprietatea subsolului și a suprafeței solului și proprietatea a ceea ce se află deasupra solului (construcții și plantații); că dreptul de superficie conduce la renașterea domeniului eminent și a domeniului util și, totodată, face *de facto* inutil caracterul exclusiv al dreptului de proprietate pentru proprietarul suprafeței solului și subsolului[340].

614. Pentru alți autori (Fr. Zenati), dreptul de superficie nu este un drept de proprietate, deoarece el constituie un drept asupra terenului altuia. Se spune, în această opinie, că el nu ar fi un dezmembrământ al proprietății și nu ar putea rezulta dintr-o vânzare; că ar fi posibil să se constituie drepturi reale fără alienare. Ca și uzufructul în dreptul roman, ar fi vorba despre un drept temporar asupra lucrului altuia: „dreptul de a se bucura cineva de anumite utilități ale solului, utilități care constau în faptul de a planta sau a construi".

615. Pentru Ch. Larroumet, dreptul de superficie este o varietate a proprietății imobiliare, în sensul că este vorba de o proprietate a construcțiilor și plantațiilor care se ridică pe sol, cu excluderea proprietății solului și a subsolului. Nu se poate însă reține existența unei proprietăți asupra unui volum în spațiu, cu excluderea proprietății suprafeței. Dacă este vorba de construcții sau plantații viitoare, existența dreptului de superficie este subordonată realizării plantațiilor sau construcțiilor. El are ca obiect construcțiile sau plantațiile ridicate pe suprafața solului. Cât timp acestea nu există, dreptul superficiarului este pur virtual, din moment ce el este lipsit de obiect. Or, aceasta înseamnă că nu este posibil a disocia proprietatea suprafeței de proprietatea de deasupra, în cazul în care pe sol nu este construit sau plantat. În absența construcțiilor sau plantațiilor, proprietarul suprafeței este în mod obligatoriu proprietarul suprasolului. Numai când suprafața a fost construită sau plantată se poate considera o eventuală disociere a proprietății solului de cea a construcțiilor sau plantațiilor. Totuși, disocierea nu este dezmembrământ. Proprietarul construcțiilor sau plantațiilor nu este titularul unui drept real asupra lucrului altuia; el are un

[338] M. L. Mathieu-Izorche, *op. cit.*, p. 267.
[339] J.L. Bergel, *op.* și *loc. cit.*
[340] C. Caron, H. Lecuyer, *op. cit.*, p. 52.

drept de proprietate asupra a ceea ce se ridică pe sol, chiar dacă trebuie să admitem că el are dreptul de folosință a solului, în calitate de accesoriu al dreptului de superficie. Dar, în raport cu folosința suprafeței, există o dezmembrare a proprietății[341]. Autorul consideră că prin art. 553 C. civ. francez (art. 492 C. civ. român) dreptul de superficie își găsește o solidă justificare.

616. Poate fi redus dreptul de superficie la o modalitate a dreptului de proprietate? Unii autori au susținut acest punct de vedere[342]. Astfel, s-a spus că dreptul de superficie nu este un dezmembrământ veritabil, ci mai degrabă o altă modalitate sub care se poate înfățișa dreptul de proprietate sau un alt mod de proprietăți suprapuse[343]. De fapt, în Codul civil al provinciei Quebec se vorbește despre *proprietate superficiară*, care este definită ca „proprietatea (...) construcțiilor, lucrărilor sau plantațiilor situate pe terenul aparținând altei persoane, proprietarul terenului" și este tratată sub titlul modalităților dreptului de proprietate[344]. Este deci foarte clar că legiuitorul a vrut să vadă în această instituție un drept de proprietate complet, chiar dacă se prezintă într-o formă particulară. S-a mai reținut că dreptul de superficie ar fi „o proprietate imobiliară prin anticipație"[345] sau un dezmembrământ al proprietății care s-ar transforma în proprietate după terminarea construcției; acestei opinii i s-a reproșat că nu există imobile prin anticipație.

617. În ce ne privește, recunoaștem că dreptul de superficie rămâne o manifestare de excepție a dreptului de proprietate. El este, în opinia noastră, un drept compozit, *sui generis*, care trebuie analizat dintr-un dublu punct de vedere. Pe de o parte, din unghiul superficiarului, în privința construcțiilor făcute de el la suprafața solului, el constituie un drept de proprietate; de altă parte, din perspectiva proprietarului terenului, cu privire la terenul utilizat pentru executarea construcțiilor, el prezintă trăsăturile unui dezmembrământ al dreptului de proprietate. Dar ceea ce caracterizează în primul rând acest drept – dacă ne raportăm la dreptul de folosință al solului – este dezmembrarea, deoarece proprietarul solului nu se mai poate bucura de el în totalitate; de aceea, l-am și tratat în rândul dezmembrămintelor[346].

---

[341] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 439.

[342] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 385; M. Nicolae, *op. cit.*, p. 389.

[343] *Ibidem.*

[344] *Code civil de Quebec*, Baudouin-Renaud, 2003-2004 (art. 1011, p. 262).

[345] J.P. Marty, *La dissociation juridique de l'immeuble; contribution a l'étude du droit de superficie*, nr. 152, *apud* Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 269.

[346] S-a învederat că, datorită obligației reale puse în sarcina proprietarului suprafeței, există tentația ca dreptul de superficie să fie analizat la fel ca uzufructul sau servituțile, într-un dezmembrământ (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 439).

Există în această figură juridică două componente: o derogare de la regula accesiunii și un drept de folosință a terenului. Desigur, într-un fel având în vedere prima componentă, putem vorbi despre o „proprietate superficiară", iar pentru a doua despre un drept de superficie. Dacă acceptăm acest binom, atunci trebuie să recunoaștem în așa-numita proprietate superficiară elementul fundamental al acestui drept compozit, iar în dreptul de superficie accesoriul său. Există, fără îndoială, două proprietăți separate, dar suprapuse asupra aceluiași imobil

5. Constituirea dreptului de superficie

Dreptul de superficie se dobândește prin titlu, prin uzucapiune, prin legat sau prin lege.

618. De regulă, constituirea acestui drept se face prin *convenție* încheiată între constructor și proprietarul terenului pe care s-a ridicat construcția. În temeiul unei astfel de convenții, constructorul dobândește un drept de superficie, adică dreptul de proprietate asupra construcțiilor și dreptul de folosință asupra terenului[347].

Dar care este forma sub care poate fi constituit dreptul de superficie? Anterior Legii nr. 247/2005, dreptul de superficie putea fi constituit prin orice act juridic, inclusiv prin act sub semnătură privată și chiar prin convenție verbală[348]. În prezent însă, convențiile prin care se constituie un drept de superficie trebuie încheiate, *ad validitatem*, în formă autentică [art. 2 alin. (2) din Legea nr. 247/2005][349].

În ce privește construcțiile și plantațiile viitoare, este admis ca printr-o convenție sau prin lege regula *superficies solo cedit* să nu funcționeze în favoarea proprietarului terenului în cazul în care construcțiile, plantațiile sau

---

[347] Articolul 952 alin. (2) C. civ. italian prevede ipoteza în care proprietarul terenului și al construcției înstrăinează separat numai proprietatea construcției, situație în care dobânditorul proprietății asupra construcției dobândește automat de la alienator și dreptul de superficie asupra terenului; această situație permite titularului dreptului de superficie dreptul de a construi un nou edificiu în cazul în care cel existent va fi demolat sau supus ruinei.

[348] Pentru constituirea dreptului de superficie, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, ed. a 2-a, p. 294-296; V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 560 și urm.

[349] În sensul că dreptului de superficie constituit anterior intrării în vigoare a Legii nr. 247/2005 i se aplicau regulile consensualismului, a se vedea I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 4599/2005, în Buletinul jurisprudenței pe anul 2006, Ed. C.H. Beck, București, p. 58, comentată de P. Perju, în Dreptul nr. 6/2006, p. 234; s-a îngăduit chiar recunoașterea superficiei constituite printr-o convenție tacită, valorificându-se ideea de abuz de drept (pentru detalii, C. Alunaru, *Noi aspecte teoretice și practice ale dreptului de superficie*, în Dreptul nr. 5-6/1993, p. 68).

alte lucrări vor fi realizate. Altfel spus, renunțarea la accesiune poate fi prevăzută în avans pentru o construcție sau plantație viitoare. În acest caz, vom fi în prezența unei cesiuni a dreptului de a construi sau planta și, în consecință, dacă nu s-a stipulat altfel, beneficiarul acestui drept va fi liber de a construi sau nu.

În măsura în care nu se dovedește existența unei convenții, constructorul, chiar dacă este de bună-credință, nu va avea decât un drept de creanță, și nu un drept real. În cazul în care prin convenție părțile nu au stabilit o cale de acces la construcție, instanța o va putea stabili, dar cu o despăgubire pentru proprietarul terenului.

619. Prin *legat*, superficia poate să-și aibă izvorul în situația în care testatorul disociază dreptul de proprietate asupra unei construcții sau plantații de terenul pe care ele se află; un legatar se va bucura de teren, altul de construcții sau plantații.

620. Teoretic, superficia se dobândește și prin *uzucapiune*; în fapt, această dobândire este excepțională, deoarece prescripția achizitivă poartă asupra unui tot (sol și înălțime). În adevăr, cel mai adesea, posesorul construcțiilor sau al plantațiilor va fi în situația de a dobândi și fondul[350]. Deseori, titlul care fondează posesia și în virtutea căruia o persoană construiește sau plantează pe un anumit teren va fi ori un titlu de proprietar al întregului imobil (inclusiv al solului), ori un titlu de detentor. Așa fiind, sau prescripția va face să se dobândească proprietatea ansamblului imobilului, și nu numai a construcțiilor sau plantațiilor, sau prin ea nu se va putea dobândi nimic, pe motivul că un astfel de titlu de detenție nu este apt să conducă la dobândire în favoarea detentorului, cu excepția unei eventuale intervertiri a titlului.

Totuși, deoarece prescripția achizitivă privește nu numai dreptul de proprietate, ci și celelalte drepturi reale, ea se aplică și dreptului de superficie. În consecință – cum s-a spus –, este fals să se creadă că posibilitatea de a dobândi superficia prin prescripție ar fi o consecință a asimilării ei cu proprietatea[351]. Articolul 492 C. civ., potrivit căruia proprietarul terenului devine proprietar prin accesiune al construcțiilor sau plantațiilor, nu constituie un impediment pentru dobândirea dreptului de superficie prin prescripție, pentru că regula *superficies solo cedit* nu este aplicabilă decât în lipsa probei

[350] S-a reținut, anecdotic, ca un al treilea mod de dobândire a superficiei *cutuma* (obiceiul); bunăoară, s-a putut vedea o ipoteză de drept de superficie în obiceiul care acordă un drept de proprietate asupra peștilor dintr-un iaz (în profitul unei alte persoane decât proprietarul funciar), iar proprietarului fondului un drept de a seca lacul, adică dreptul de a cultiva suprafața lacului secat (a se vedea M.L. Mathieu-Izorche, *op. cit.*, p. 258). S-a reținut un caz de posesie apt de a conduce la uzucapiunea dreptului de a construi, atunci când, de exemplu, pe fond sunt așezate materialele necesare construcției.

[351] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 445.

contrarii. Or, proba contrară va putea rezulta sau dintr-un titlu achizitiv de proprietate, sau din prescripție[352]. Așadar, orice probă contrară a disocierii proprietății terenului de cea a construcțiilor ori plantațiilor va trebui admisă, inclusiv prescripția achizitivă, dar cu condiția ca aceasta să nu fie contrazisă printr-un titlu[353]. Relativ recent, instanțele noastre au confirmat posibilitatea dobândirii dreptului de superficie prin uzucapiune, statuând că, în măsura în care condițiile art. 1846-1847 C. civ. sunt întrunite, prin joncțiunea posesiilor o persoană fizică sau juridică poate dobândi acest drept prin prescripție achizitivă[354].

621. Apreciem, alături de alți autori, că dreptul de superficie poate fi constituit printr-un act de concesiune atunci când acesta are ca obiect terenuri din domeniul privat al statului și unităților administrativ-teritoriale; este cazul reglementării adoptate prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcțiilor[355]. Se cuvine să menționăm că anterior anului 1989, prin diferite acte normative (Decretul nr. 244/1955, Legea nr. 4/1973, Legea nr. 58/1974), s-au atribuit, prin acte administrative individuale, terenuri pentru construcție cu titlu de folosință. S-a apreciat, cu temei, că acest drept real de folosință există și în prezent, în măsura în care titularii lor (proprietari ai construcțiilor) nu au obținut împroprietărirea; acest drept, în prezent, împreună cu dreptul de proprietate asupra construcției, trebuie calificat ca fiind un drept de superficie, dezmembrământ al dreptului de proprietate privată a statului sau unităților administrativ-teritoriale[356].

622. În doctrină și deopotrivă în jurisprudență s-a subliniat că în legislația noastră există un singur fel de superficie care ia naștere *din lege*. Astfel, se consideră, în aplicarea art. 30 C. fam., că soțul neproprietar al terenului dobândește un drept de superficie asupra terenului (bun propriu al

---

[352] C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. IV, p. 74, pct. 15.

[353] Într-o jurisprudență mai veche din dreptul francez, s-a stabilit că faptul de a fi plantat pe marginea căii publice arbori permite dobândirea plantației prin prescripție; acești arbori pot face obiectul unei proprietăți private. Dar această proprietate nu poate privi decât plantația, și nu solul însuși, care face parte din domeniul public (a se vedea Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 445).

[354] A se vedea I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 379 din 21 ianuarie 2005, în B.C. nr. 1/2006, p. 13; în speță era vorba despre o societate comercială.

[355] L. Pop, *op. cit.*, p. 187; M. Nicolae, *op. cit.*, p. 379.

[356] L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 262. În sensul că dreptul de concesiune a terenurilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, reglementat de Legea nr. 50/1991, este un dezmembrământ al dreptului de proprietate de sine stătător, care nu poate fi confundat cu dreptul de superficie, cu o amplă argumentare, a se vedea E. Chelaru, *op. cit.*, p. 278; *idem*, *Administrarea domeniului public și a domeniului privat* ..., p. 148-160.

celuilalt soț) pe care s-a ridicat construcția (bun comun) în timpul căsătoriei[357]. Constituirea dreptului de superficie a fost admisă, totuși, și în alte situații de excepție, ca cea a copiilor care construiesc pe terenul proprietatea părinților și când dreptul de superficie ar rezulta din împărțeală[358]. În orice caz, în ipoteza construcțiilor efectuate de soți pe terenul unuia dintre ei, între prezumția relativă consacrată de art. 492 C. civ. și prezumția comunității de bunuri rezultată din art. 30 C. fam., aceasta din urmă va prevala[359].

623. O soluție inedită a fost pronunțată, statuându-se posibilitatea dobândirii dreptului de superficie prin hotărâre judecătorească, reținându-se de instanța noastră supremă că acest drept poate lua naștere și printr-o „situație de fapt", în cazul în care consiliul local care a construit un bloc de locuințe pe terenul reclamanților „a acționat cu credința că este proprietarul întregului bun". Dar instanța europeană de contencios a drepturilor omului a decis că dreptul de superficie poate fi dobândit numai prin lege, prin prescripție achizitivă sau prin convenția părților; că aparența de drept la care se referă Curtea Supremă de Justiție nu intră în categoria actelor și faptelor juridice prin care se poate dobândi dreptul de superficie[360].

---

[357] S. Brădeanu, *Probleme de drept cu privire specială asupra dreptului de superficie*, în J.N. nr. 1/1957; C. Surdu, *Contribuția practicii judiciare la consacrarea existenței dreptului de superficie*, în S.C.J. nr. 4/1973, p. 674; C. Bîrsan, *Regimul juridic al imobilelor* ..., p. 65. Anterior Legii nr. 58/1974 și Legii nr. 59/1974 prin care s-a dispus că terenurile de orice fel sunt scoase din circuitul civil, s-a admis existența dreptului de superficie în cazul ridicării unei construcții cu mijloace comune pe terenul proprietate numai a unuia dintre soți, pentru soțul care nu este proprietarul terenului, astfel încât acea construcție este bun comun al soților. În acest caz, dreptul de superficie se naște nu în temeiul convenției dintre soți, ci în temeiul legii (art. 30 C. fam.); a se vedea Trib. Supr., dec. civ. nr. 556/1979, în C.D. 1979, p. 55; Trib. Supr., dec. civ. nr. 126/1982, în R.R.D, nr. 7/1983, p. 58.

În raport cu art. 3 din Decretul nr. 61/1990, prin care s-a prevăzut că se transmite chiriașului, odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței, și dreptul de folosință asupra terenului aferent, doctrina a calificat aceasta ca fiind un drept de superficie, un dezmembrământ al dreptului de proprietate privată al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

[358] L. Pop, *Dreptul de proprietate...*, p. 238-241; în sens contrar, C. Bîrsan, *Regimul juridic...*, p. 69. S-a decis, într-o practică mai veche, că în cadrul împărțirii de bunuri comune se poate constitui un drept de superficie, așa încât construcția să fie atribuită soțului neproprietar al terenului, titular al dreptului de superficie (Trib. Supr., dec. civ. nr. 1681/1977, în R.R.D. nr. 3/1978, p. 61).

[359] Pentru unele nuanțări ale acestei reguli, a se vedea Al. Bacaci, V.C. Dumitrache, C. Hageanu, *op. cit.*, p. 68-69; Al. Bacaci, *Raporturile patrimoniale în dreptul familiei ...*, *op. cit.*, p. 40-50.

[360] A se vedea C.E.D.O., hotărârea din 15 februarie 2007, *Bock et Palade c. Roumanie*, în C. Bîrsan, *Drepturile reale principale*, ed. a 2-a, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 295-296.

624. În ce privește *momentul* dobândirii dreptului de superficie, acesta coincide cu momentul încheierii convenției între constructor și proprietarul terenului. S-a spus că, dacă construcția este în curs de realizare, acest drept se dobândește treptat pe măsura încorporării materialelor în teren[361].

625. Potrivit Constituției și Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, ceea ce înseamnă că asupra lor nu se poate constitui un drept de superficie.

Deoarece, anterior modificării Constituției, pentru construcții nu au existat restricții, acestea au putut fi dobândite și de persoanele enumerate de art. 41 alin. (2) din Constituție; în alte cuvinte, cetățenii străini și apatrizii au putut constitui un drept de superficie (prin acte între vii sau prin acte *mortis causa*), ei având un drept de folosință asupra terenului proprietate a unei alte persoane[362]. În viitor, ei vor putea dobândi și terenuri în proprietate, în condițiile Legii nr. 247/2005 și Legii nr. 312/2005.

6. Exercitarea dreptului de superficie

626. Așa cum am arătat, superficiarul este proprietarul construcțiilor, plantațiilor sau al lucrărilor executate. Așadar, el exercită asupra acestora atributele dreptului de proprietate, adică posesia, folosința și dispoziția, ceea ce înseamnă că va putea să le înstrăineze chiar fără consimțământul proprietarului terenului; el le va putea înstrăina prin orice act juridic. Asupra terenului are doar un drept de folosință circumscris scopului exercitării acestui drept (inclusiv ridicarea construcției). S-a reținut că el are și un drept de dispoziție materială constând în aceea că poate dispune parțial de substanța terenului pentru a realiza construcția, plantația sau altă lucrare (săpături, excavări etc.)[363]. Superficiarul nu poate însă deteriora sau altera substanța solului.

Odată cu înstrăinarea construcției, plantației sau lucrării se va transmite dobânditorului și dreptul de folosință asupra terenului. Dreptul de superficie este transmisibil prin orice act juridic (între vii sau pentru cauză de moarte, cu

---

[361] C. Alunaru, *Incidența Legii nr. 58/1974 asupra dreptului de superficie în sistemul de publicitate*, în R.R.D. nr. 4/1984, p. 22 și urm.; *idem*, *Noi aspecte teoretice și practice ale dreptului de superficie ...*, *op. cit.*, p. 65 și urm.

[362] D. Chirică, *Consecințele modificărilor legislative postrevoluționare asupra circulației imobilelor proprietate particulară*, în Dreptul nr. 5/1994, p. 32; I. Popa, *Natura juridică a dreptului real al cetățenilor străini și apatrizi asupra terenurilor aferente construcțiilor, proprietatea lor*, în Dreptul nr. 7/1998, p. 32.

[363] L. Pop, *op. cit.*, p. 190; I. Adam, *op. cit.*, p. 560.

titlu oneros sau cu titlu gratuit)[364]. Dreptul de superficie poate fi grevat de sarcini reale sau de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate (uzufruct, abitație sau servitute); el poate constitui obiectul urmăririi silite imobiliare[365]. Dacă dreptul de superficie este complet, dreptul proprietarului terenului asupra terenului va fi mai restrâns, după cum, dacă dreptul de superficie este incomplet, proprietarul terenului va avea prerogative mai extinse; în alte cuvinte, în acest caz, el va fi restricționat de o obligație negativă numai pentru partea de teren asupra căreia s-a constituit dreptul de superficie. Totuși, proprietarul terenului va rămâne proprietar al subsolului și va fi în drept să-l exploateze. Dar exercitarea dreptului asupra subsolului nu se va putea face cu nesocotirea drepturilor superficiarului; or, cel mai adesea, exploatarea subsolului presupune și o utilizare a solului.

7. Stingerea dreptului de superficie

627. Vocația sa la perpetuitate nu impietează asupra stingerii sale. În adevăr, cum am arătat, dacă, la fel ca proprietatea, dreptul de superficie nu este susceptibil să se stingă prin neuz (prin prescripție extinctivă), aceasta nu înseamnă că este interzis să se prevadă o durată determinată a superficiei; în acest caz, dreptul de superficie va înceta la împlinirea termenului; în această situație, cum s-a spus, dreptul de superficie ar putea să apară ca singurul exemplu al unei *proprietăți temporare*. Părțile, prin înțelegere, vor putea stabili soarta construcțiilor, plantațiilor sau lucrărilor. În lipsa unei convenții, proprietarul terenului va deveni și proprietarul construcțiilor sau plantațiilor. Apoi, desființarea cu efect retroactiv a titlului de constituire a dreptului de superficie este un alt mod de încetare a acestui drept[366].

Acest drept mai încetează în următoarele situații: 1) când construcția, plantația sau lucrarea a pierit sau a fost desființată de superficiar și 2) când

---

[364] Articolul 549 din Proiectul noului Cod civil statuează: „Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de superficie se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu aceasta".

[365] Potrivit art. 488 alin. (2) C. proc. civ. (modificat prin art. I pct. 208 din O.U.G. nr. 138/2000), se statuează că „pot forma obiectul urmăririi silite imobiliare și dreptul de uzufruct asupra unui imobil, precum și dreptul de superficie". Dreptul de superficie poate fi urmărit silit numai odată cu fondul dominant căruia îi profită (I. Leș, *op. cit.*, ed. a 3-a, p. 1214).

[366] V. Stoica, *op. cit.*, p. 564. S-a reținut, de unii autori, că în ipoteza în care titularul unui drept de folosință asupra terenului altuia nu ar executa obligația de a construi pe care a contractat-o, acest drept de folosință ar putea să dispară retroactiv ca urmare a rezoluțiunii contractului încheiat. Dar, în concepția autorului, în acest caz nu este vorba de stingerea dreptului prin neuz, deoarece, prin ipoteză, acest drept nu este născut; este vorba despre dispariția dreptului de folosință și a accesoriului său, dreptul de a construi (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 449).

proprietarul terenului devine – prin convenție, succesiune, uzucapiune – și proprietar al construcției, plantației sau lucrării respective; tot astfel, când proprietarul construcției, plantației sau lucrării dobândește dreptul de proprietate asupra terenului (este vorba despre *confuziune*) sau 3) când o persoană dobândește în același timp și dreptul de proprietate asupra terenului și dreptul de proprietate asupra construcțiilor, plantațiilor sau lucrărilor; 4) prin expropriere[367].

La fel ca și dreptul român, dreptul francez nu cuprinde o reglementare generală a dreptului de superficie; îl consacră expres în unele aplicații specifice, cum ar fi închirierea emfiteotică, închirierile specifice din Codul rural, închirierea în vederea construirii etc.[368]

Amintim doar că în dreptul nostru, înainte de abrogarea sa, emfiteoza (embaticul sau bezmanul) era un drept real de folosință asupra imobilului altuia rezultând dintr-o locațiune perpetuă sau de lungă durată[369].

Practică judiciară

1. În cazul unei construcții, superficiarului trebuie să i se asigure, dacă părțile nu au convenit altfel, o porțiune de teren strict necesară pentru acces la acea construcție, bineînțeles cu dreptul pentru proprietarul terenului de a cere o despăgubire corespunzătoare de la superficiar (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1515 din 14 iunie 1973, în R.R.D. nr. 5/1974*).

---

[367] În dreptul italian sunt recunoscute drept cauze de stingere a superficiei următoarele: ajungerea la termen (art. 953 C. civ. italian), pieirea construcției, prin neuz timp de 20 de ani, pieirea solului (de exemplu, o avulsiune), consolidare, alte cauze prevăzute prin titlu.

[368] Într-o definiție sumară, emfiteoza este o varietate particulară a închirierii de imobile. Ea este un drept real de lungă durată (18-99 de ani) prin care cel ce închiriază terenul (de obicei terenuri nedesțelenite sau abandonate) poate întreprinde lucrări importante și poate schimba modul de exploatare a fondului în schimbul unei chirii reduse. Spre deosebire de proprietate și servituți, ea nu este perpetuă. În fapt, închirierea emfiteotică este rară.

În ce privește închirierea în vederea construirii, aceasta conferă titularului un drept real imobiliar. Acesta are nu numai dreptul, dar și obligația de a construi și a conserva edificiile. Ea a fost creată prin Legea din 16 decembrie 1964 și s-a urmărit a se evita cumpărarea terenurilor al căror preț era tot mai ridicat, oferind proprietarilor o chirie remuneratorie (G. Cornu, *op. cit.*, p. 614).

[369] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 310-311. Codul Calimach împărțea proprietatea în domeniu direct sau *dritul ființei*, care rămânea proprietarului, și domeniul util sau *dritul folosinței*, care aparținea embaticarului. Amintim doar că în schimbul folosinței sale embaticarul trebuia să plătească (în natură sau sub formă de prestații personale ori în bani) o redevență numită *canon* sau *bezman* la termenele stabilite sau la sfârșitul anului (*ibidem*).

§6. Drepturile reale de folosință

628. Legea fondului funciar reglementează, în art. 19 alin. (3), un dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole care sunt proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale. În adevăr, acest text de lege statuează că: „Se pot atribui, la cerere, în folosință agricolă până la 5000 mp în echivalent arabil, de familie, personalului de specialitate din serviciile publice comunale, în perioada cât lucrează în localitate, dacă nu are teren în proprietate în această localitate, el sau membrii familiei din care face parte. Dreptul de proprietate asupra acestor terenuri aparține comunei, orașului sau municipiului, după caz".

Acest drept este reglementat și în art. 23 din Regulamentul privind procedura de constituire, atribuțiile și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, aprobat prin H.G. nr. 1172/2001.

629. *Constituire.* Din prevederile legale enunțate rezultă că titularii acestui drept trebuie să aibă o calitate specială, adică să facă parte din personalul de specialitate al serviciilor publice comunale; de altă parte, solicitanții nu trebuie să aibă, ei sau membrii familiei, teren în localitatea respectivă. Acest drept este temporar, deoarece se acordă numai pe perioada de timp cât persoana are calitatea de membru al personalului de specialitate din serviciile publice comunale. Acest drept se constituie prin acte administrative individuale. Este apoi necesar ca solicitantul să domicilieze în localitatea în care se află terenul.

630. Așadar, *caracterele juridice* ale acestui drept sunt:
– este un drept real, dezmembrământ al dreptului de proprietate;
– este un drept *intuitu personae* (se cere solicitantului o calitate anume);
– este un drept inalienabil;
– este un drept temporar;
– este opozabil *erga omnes*, inclusiv proprietarului; așadar revocarea sa trebuie să fie prevăzută de lege[370].

631. În ce privește *conținutul juridic al dreptului real de folosință*:
– conferă proprietarului atributul *posesiei*; această posesie nu trebuie confundată cu posesia exercitată de proprietar, deoarece titularul dreptului de folosință nu stăpânește terenul ca un proprietar, ci doar ca un beneficiar al unui drept real;

[370] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 184; I. Dogaru, S. Cercel, *op. cit.*, p. 237.

– conferă titularului atributul *folosinței*; în virtutea acestui atribut, titularul dreptului real de folosință poate să exploateze terenul și să culeagă proprietatea fructelor. Cu acordul proprietarului, el va putea efectua și anumite investiții utile exploatării agricole. Titularul acestui drept are obligația de a asigura cultivarea terenului[371].

632. *Stingerea dreptului real de folosință.* În doctrină se distinge, din acest punct de vedere, între cauze specifice de stingere și cauze care afectează dreptul de proprietate privată al unității administrative care a constituit dreptul real de folosință. Prima categorie de cauze include:

– decesul titularului;

– pierderea calității avute de titular în vederea constituirii dreptului;

– plecarea din localitate a titularului dreptului de folosință; în acest caz, el va fi despăgubit pentru unele investiții realizate pe terenul atribuit [art. 19 alin. (5) din Legea nr. 18/1991];

– stingerea dreptului cu titlu de sancțiune pentru neîndeplinirea obligației de a cultiva terenul și de a asigura protecția solului;

– stingerea dreptului ca urmare a exercitării sale abuzive; de pildă, situația în care titularul schimbă destinația agricolă a terenului.

Din a doua categorie de cauze de stingere fac parte:

– pierderea dreptului de proprietate de către unitatea teritorial-administrativă ca urmare a reconstituirii dreptului de proprietate asupra acestui teren sau a admiterii acțiunii în revendicare a proprietarului. Tot astfel, dreptul real de folosință se va stinge și prin trecerea terenului din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia;

– potrivit art. 28 alin. (3) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, dreptul de folosință asupra terenului se va stinge prin efectul exproprierii.

Odată cu stingerea dreptului real de folosință (indiferent de cauze), titularul este îndrituit de a fi despăgubit pentru investițiile făcute pe teren, mai puțin în cazul în care ele au fost executate fără acordul proprietarului sau cazul în care nu sunt utile; în această din urmă ipoteză, titularul poate fi obligat să le ridice și, după caz, la plata unor despăgubiri pentru prejudiciul adus unității administrativ-teritoriale[372].

633. În rândul drepturilor de folosință este inclus și *dreptul real de folosință asupra terenurilor aferente locuințelor cumpărate în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990* (modificat prin Legea nr. 85/1992 privind vânzarea

---

[371] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 303.

[372] Pentru un studiu aprofundat, a se vedea E. Chelaru, *Drepturile reale de folosință*, în A.L.U.B. nr. 1-2/2003, p. 24-35.

de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat). Potrivit decretului-lege enunțat, odată cu vânzarea locuinței se transmite cumpărătorului și dreptul de folosință asupra terenului aferent, pe durata existenței construcției. Acest drept de folosință poate exista în prezent numai în situația în care el nu a fost transformat (până la 1 noiembrie 2001) într-un drept de proprietate. Pe drept cuvânt s-a spus că acest drept este similar dreptului de superficie[373].

634. Alt drept – *dreptul real de folosință asupra unor terenuri agricole* – era prevăzut de art. 20 din Legea nr. 1/2000 (articol abrogat prin Legea nr. 247/2005). Potrivit legii, consiliile locale puteau atribui în folosință loturi de până la 5 ha familiilor fără pământ, familiilor tinere nou întemeiate, specialiștilor care lucrează în agricultură, cadrelor medicale, personalului didactic și slujitorilor cultelor religioase recunoscute. Distribuirea se făcea numai în localitățile în care rămâneau terenuri agricole după aplicarea Legii nr. 1/2000. Acest drept se asemăna cu cel reglementat de art. 19 alin. (3) din Legea nr. 18/1991.

635. Un alt drept: *dreptul de folosință special prevăzut de O.U.G. nr. 184/2002.* În conformitate cu acest act normativ, cetățenii străini și apatrizii care au calitatea de persoane îndreptățite, potrivit Legii nr. 10/2001, la restituirea în natură a unor *terenuri situate în intravilanul localităților* pot opta pentru dobândirea unui drept de folosință special care conferă titularului drepturile și obligațiile conferite de lege proprietarului, cu excepția dreptului de dispoziție [art. II alin. (1), Titlul II]. Trebuie observat că această reglementare a fost edictată înaintea Legii de revizuire a Constituției nr. 429/2003.

În doctrină, *caracterele* acestui drept special de folosință au fost surprinse astfel:

– este un drept real, dezmembrământ al dreptului de proprietate privată a statului, a unităților administrativ-teritoriale sau a unor persoane juridice de drept privat;

– obiectul său este constituit numai din terenuri situate în intravilan, supuse restituirii conform Legii nr. 10/2001;

– subiecții acestui drept pot fi numai persoanele fără cetățenie română, care însă sunt îndreptățite la acordarea de măsuri reparatorii potrivit Legii nr. 10/2001;

– acest drept se constituie la cerere, prin act administrativ sau prin hotărâre judecătorească;

– el poate fi înstrăinat; dacă este transmis unei persoane fizice care nu are cetățenie română sau unui apatrid acest drept rămâne neschimbat;

[373] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 26.

dimpotrivă, dacă este transmis unei persoane de cetățenie română, el se va transforma în drept de proprietate [art. II alin. (3)];

– atunci când înstrăinarea se face prin vânzare operează dreptul de preemțiune al statului;

– este un drept temporar, deoarece poate fi convertit, în condițiile legii, în drept de proprietate[374].

[374] *Ibidem.*

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul VIII

MODURILE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ŞI A CELORLALTE DREPTURI REALE

§1. Noţiuni introductive

636. Codul civil, în Cartea a III-a intitulată „Despre diferite moduri de dobândire a proprietăţii", cuprinde, printre altele, şi modurile de dobândire a proprietăţii, chiar dacă nu le epuizează[1].

Astfel, art. 644 C. civ. statuează: „Proprietatea bunurilor se dobândeşte şi se transmite prin succesiune, prin legate, prin convenţie şi prin tradiţiune", iar art. 645 C. civ. că „proprietatea se mai dobândeşte prin accesiune sau incorporaţiune, prin prescripţie, prin lege şi prin ocupaţiune"[2].

---

[1] *Etimologie: dobândire* de la latinescul juridic *acquisito*, derivat de la *acquinere* – a dobândi. Într-un prim sens, prin dobândire trebuie să înţelegem un fapt generic de a deveni proprietar; mai concret, operaţiunea prin care se devine proprietar. Într-un sens extins, prin acest termen se desemnează faptul de a deveni titularul unui alt drept decât proprietatea (uzufruct, uz, creanţă etc.) sau beneficiar al unei noi stări (de pildă, dobândirea naţionalităţii).

De altă parte, *transmisiune* (latinescul *transmissio* – a trimite dincolo, a transmite) desemnează, generic, orice operaţie prin care drepturile şi obligaţiile unei persoane sunt transferate alteia (care devine în locul său proprietar, creditor, debitor etc.), fie prin voinţa omului (transmiterea convenţională sau testamentară), fie în virtutea legii (transmisiunea succesorală *ab intestat*), fie între vii sau pentru cauză de moarte, fie cu titlu oneros, fie cu titlu gratuit, cu titlu particular sau cu titlu universal.

Transmisiunea se învecinează cu termenul *transfer*, care este însă consacrat unor întrebuinţări mai limitate (transfer de proprietate, de valori). În sfârşit, spre deosebire de *înstrăinare* (care presupune o transmisiune voluntară), transmisiunea poate rezulta din lege şi poate purta nu numai asupra bunurilor sau drepturilor, ci şi asupra obligaţiilor (transmisiune pasivă a unei datorii); a se vedea G. Cornu, *Vocabulaire juridique...*, p. 15, 913.

[2] Articolul 922 C. civ. italian, intitulat *Modi di acquisto*, stabileşte: *„La proprieta si acquista per ocupazzione, per invenzione, per accessione, per specificazione, per unione o commistione, per usucapione, per effetto di contratti, per successione a causa di morte e negli altri modi stabiliti dalla legge"* (*Codice civile*, Elemond Scuola & Azienda, 2004, p. 205); de altă parte, Codul civil spaniol, reglementând modurile de dobândire a proprietăţii, dispune în art. 609: *„La propriedad se adquiere par la ocupacion. La propriedad y los demas derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donacion, por sucesion testada e intestada, y por consuencia de ciertos contratos mediante la tradicion. Pueden*

Aceste texte de lege au fost criticate, pe de o parte, pentru că ele nu definesc noțiunea de „mod de dobândire a proprietății", iar, pe de altă parte, că enumerarea făcută omite unele moduri de dobândire (hotărârea judecătorească constitutivă de drepturi, posesia de bună-credință a bunurilor mobile, dobândirea în proprietate a fructelor de către posesorul de bună-credință).

Așa cum s-a subliniat în doctrină, prin moduri de dobândire a dreptului de proprietate vom înțelege totalitatea mijloacelor juridice prin care se poate dobândi dreptul de proprietate, indiferent de forma sa (nu trebuie să punem semnul egalității, așa cum am arătat, între „transmisiune", „înstrăinare" și „dobândire", aceasta din urmă fiind o noțiune mai largă). În ce privește modurile de dobândire a proprietății, considerăm că ele sunt următoarele: convenția sau contractul translativ sau constitutiv de drepturi reale, succesiunea legală și succesiunea testamentară, accesiunea, posesia de bună-credință (pentru dobândirea bunurilor mobile), uzucapiunea (pentru dobândirea bunurilor imobile), dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credință, tradițiunea, ocupațiunea (pentru bunurile mobile), hotărârea judecătorească constitutivă de drepturi[3]. Legea, după cum s-a arătat, nu constituie un mod separat, de sine stătător de dobândire a dreptului de proprietate (bunăoară, succesiunea *ab intestat* care operează în virtutea legii sau uzucapiunea)[4]; s-a mai spus că legea nu poate fi, în principiu, un mod de dobândire a proprietății, deoarece ea este o consacrare a dreptului de proprietate și, deci, legea nu înzestrează de la sine pe nimeni cu un drept de proprietate[5]. Tot pe această linie de gândire, s-a mai susținut că legea include în sfera ei toate modurile de dobândire a drepturilor reale, inclusiv pe cele nemenționate în art. 644 și art. 645 C. civ.[6] Totuși, unii autori consideră că prin lege, ca mod de dobândire a proprietății, se dobândesc

también adquirirse por medio de la prescripcipon" (Codigo civil ...edicion actualizada, septiembre 2007, p. 267).

Proiectul noului Cod civil stabilește : „(1) Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, testament, moștenire legală, accesiune, uzucapiune, ocupație, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate. (2) În condițiile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ. (3) Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate. (4) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară, cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege" (art. 428).

[3] A se vedea L. Pop, *op. cit.*, p. 210; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 190.

[4] L. Pop, *op.* și *loc. cit.*; G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 680-681. Acest din urmă autor observă că, de fapt, textul art. 644 C. civ. român este mai complet, deoarece, în raport cu art. 711 C. civ. francez, cuprinde și ocupațiunea, pe care textul francez, în mod surprinzător, nu a prevăzut-o; de asemenea, tradițiunea lipsește din textul francez.

[5] P.C. Vlachide, *op. cit.*, vol. I, p. 111.

[6] E. Safta-Romano, *op. cit.*, p. 275.

B.C.U. "M. EMINESCU" IAȘI

fructele de către posesorul de bună-credință, dobândirea bunurilor mobile prin posesia de bună-credință, dobândirea coproprietății zidului[7].

637. S-a observat, cu temei, că în cazul proprietății publice operează moduri specifice de dobândire: exproprierea pentru cauză de utilitate publică (Legea nr. 33/1994), achizițiile publice (în baza O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de succesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii[8]), trecerea unor bunuri din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale în domeniul public al acestora pentru cauză de utilitate publică; de asemenea, că, în general, modurile de dobândire a proprietății reglementate de Codul civil se aplică și dezmembrămintelor, mai puțin drepturilor reale care derivă din dreptul de proprietate publică (dreptul de administrare, dreptul de concesiune, dreptul de folosință)[9].

§2. Clasificarea modurilor de dobândire a drepturilor reale

638. *Modurile de dobândire a drepturilor reale*[10] pot fi clasificate în funcție de mai multe criterii:

---

[7] A se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 303-304. Unii autori adaugă acestor moduri de dobândire a proprietății și dobândirea tezaurului (art. 649 C. civ.); a se vedea, în acest sens, I. Dogaru, S. Cercel, *op. cit.*, p. 304-305.

[8] Publicată în M. Of. nr. 418 din 15 mai 2006, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 337/2006, (M. Of. nr. 625 din 20 iunie 2006), rectificată prin M. Of. nr. 662 din 1 august 2006.

[9] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 305-306.

[10] Pentru o tratare amplă și documentată a modurilor de dobândire a dreptului de proprietate, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 169-584. Într-o clasificare sintetică, se are în vedere o triplă distincție: a) moduri de dobândire a proprietății pentru cauză de moarte și moduri de dobândire între vii; b) moduri de dobândire voluntară a proprietății și moduri de dobândire nevoluntară a proprietății; c) moduri de dobândire originare și moduri de dobândire derivate (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 195-196). În sensul că din *nevoie* se poate dobândi un drept, a se vedea *supra*, nr. 393.

Într-o altă viziune, se distinge între *moduri convenționale de dobândire a dreptului de proprietate* (contractele pentru transferul dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale) și *moduri legale de dobândire*, în cadrul cărora se distinge între: 1) *dobândirea automată* (succesiunea, accesiunea, renunțarea – franceză *délaissement* – retrocedarea) și 2) *dobândirea voluntară*, care presupune a) voința privată de dobândire (ocupațiunea, posesia) și b) voința publică de dobândire (exproprierea, comasarea). Renunțarea, în acest caz, presupune o expropriere anticipată în care inițiativa este luată chiar de proprietar; ea este o opțiune de transfer forțat al proprietății, la cererea proprietarului, atunci când deposedarea sa viitoare este sigură și când apasă deja o servitute asupra bunurilor sale (a se vedea C. Atias, *op. cit.*, p. 199-243).

a) după *întinderea* dobândirii dreptului există:

– moduri de dobândire *universală* sau *cu titlu universal*; acestea sunt moduri prin care se dobândește o întreagă universalitate sau o fracțiune dintr-o universalitate. De exemplu, atunci când dobânditorul primește întreaga succesiune sau – alături de alți moștenitori – numai o fracțiune din succesiune;

– moduri de dobândire *cu titlu particular*, atunci când dobândirea poartă asupra unui bun sau asupra unor bunuri privite în individualitatea lor (*ut singuli*). După cum s-a subliniat, ele sunt cele mai numeroase: contractul, uzucapiunea, legatul cu titlu particular, accesiunea, posesia de bună-credință etc.;

b) după *caracterul* dobândirii, deosebim moduri de dobândire cu titlu oneros și moduri de dobândire cu titlu gratuit:

– cu *titlu oneros* sunt acelea prin care o persoană dobândește dreptul de proprietate numai dacă se obligă să achite înstrăinătorului un echivalent, de regulă, o sumă de bani. De exemplu, vânzarea-cumpărarea, schimbul, renta viageră, contractul de întreținere;

– cu *titlu gratuit* sunt acelea care constau în acte sau fapte juridice în temeiul cărora dobânditorul se îmbogățește fără a fi obligat la plata unui echivalent. De exemplu: donația, uzucapiunea, succesiunea etc.;

c) după *momentul* în care se produce efectul dobândirii dreptului de proprietate, deosebim moduri de dobândire între vii și moduri de dobândire pentru cauză de moarte:

– cele *inter vivos* sunt destinate să-și producă efectul translativ în timpul vieții părților;

– cele *pentru cauză de moarte* sunt acele moduri care au ca efect transmisiunea dreptului de proprietate numai în momentul morții actualului proprietar. De pildă, succesiunea legală și succesiunea testamentară;

d) după *situația juridică* a bunului în momentul dobândirii, deosebim moduri originare și moduri derivate de dobândire a proprietății:

– cele *originare* constau în acele mijloace juridice în temeiul cărora dobânditorul unui bun este primul său proprietar; așadar, în acest caz nu operează o transmisiune a dreptului de proprietate de la o persoană la alta, de exemplu, uzucapiunea, ocupațiunea. Unii autori includ și accesiunea, dobândirea cu bună-credință a unui bun mobil, dobândirea fructelor și legea[11];

– cele *derivate* reprezintă acele mijloace care au ca efect transmisiunea dreptului de proprietate de la o persoană la alta; deci, în această situație, dreptul de proprietate există deja în patrimoniul înstrăinătorului. De exemplu, contractele, succesiunea legală și testamentară;

[11] Tr. Ionașcu, S. Brădeanu, *Drepturile reale principale în Republica Socialistă România*, Ed. Academiei, București, 1978, p. 173.

e) după rolul pe care *voința* îl are în transmisiune, deosebim moduri de dobândire *voluntare* (convenția, succesiunea testamentară, tradițiunea etc.) și moduri de dobândire *nevoluntare* (succesiunea, accesiunea, prescripția etc.)[12].

În practică nu toate modurile de dobândire au aceeași importanță. De aceea, în paginile ce urmează ne vom apleca îndeosebi asupra celor mai importante (accesiunea[13] și uzucapiunea). Această manieră de tratare are în vedere și faptul că unele moduri de dobândire a proprietății au fost deja analizate, ele fiind atașate inseparabil de unele instituții studiate. De pildă, dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credință, care a fost analizată în cadrul posesiei, sau dobândirea bunurilor mobile prin posesia de bună-credință, care se regăsește în capitolul dedicat apărării dreptului de proprietate. De altă parte, nu vor beneficia de o tratare aparte acele moduri de dobândire care fac obiectul teoriei generale a obligațiilor și al contractelor speciale (de exemplu, contractul) sau al succesiunilor ori al procedurii civile.

§3. Convenția sau contractul ca mod de dobândire a dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale

639. Din punctul de vedere analizat, ne interesează acele contracte prin care se transmite un drept de proprietate sau un alt drept real. De exemplu, contractul de vânzare-cumpărare, donația, schimbul etc. Regula este că prin contractul translativ de proprietate dobânditorul va obține în mod direct proprietatea bunului pe care înstrăinătorul l-a transmis. În mod excepțional, transferul proprietății se poate face temporar, în scop de garanție sau în alte scopuri[14].

În materie operează principiul potrivit căruia transmisiunea dreptului de proprietate ori constituirea dreptului real are loc în momentul încheierii contractului; în alte cuvinte, este vorba de principiul consensualismului[15]. În adevăr,

---

[12] A se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 156. Pentru detalii, T. Sâmbrian, *Drept civil. Moduri originare de dobândire a proprietății*, Ed. Europa, Craiova, 1996, p. 71 și urm.

[13] Pentru Fr. Zenati, T. Revet (*Les biens...*, *op. cit.*, p. 193), în cazul accesiunii nu este vorba despre un mod de dobândire, deoarece „nu există un transfer al unui drept și nici nașterea unui drept nou; numai obiectul proprietății se modifică".

[14] A se vedea D. Chirică, *op. cit.*, p. 30.

[15] În dreptul german, în materia drepturilor reale funcționează *principiul abstracțiunii* [*Abstraktionsprinzip* – § 929 alin. (1) din *B.G.B.*], care este un principiu cu totul particular față de sistemul nostru, unde operează principiul consensualismului; el este un principiu fundamental și a fost opera lui Savigny. În rezumat, el stabilește că transferul unui drept real (de exemplu, vânzare-cumpărare) presupune două acte: a) un act juridic *obligațional* (acordul între proprietar și dobânditor) și b) un act juridic *real* (adică transmiterea proprietății); ambele acte se încheie *concomitent* (sau distanțate în timp) și fiecare are o existență *independentă*. În alte cuvinte, pe de o parte, părțile încheie un act juridic prin care se obligă

potrivit art. 971 C. civ., „În contractele ce au ca obiect translația proprietății sau a unui alt drept real, proprietatea sau dreptul se transmite prin efectul consimțământului părților, iar lucrul rămâne în rizico-pericolul dobânditorului chiar când nu s-a făcut tradițiunea bunului" – *res perit domino*. Așadar, în lipsa unei dispoziții exprese a legii care să ceară respectarea unor condiții de formă, contractul se consideră valabil încheiat prin simplul acord de voință al părților, adică *solo consensu*. Articolul 971 C. civ. enunță, deci, un principiu esențial, conform căruia un contract este valabil în afara oricărei condiții de formă[16].

să încheie, de pildă, o vânzare-cumpărare și, pe de altă parte, un act juridic prin care aduc la îndeplinire obligațiile asumate în primul act (adică transmiterea proprietății și plata prețului). Pe baza acestui din urmă act se va face înscrierea în cartea funciară și numai din acest moment proprietatea va fi transferată la dobânditor (§ 875 și § 925 din *B.G.B.*). Până la acest moment, înstrăinătorul rămâne proprietar, chiar dacă s-a încheiat contractul translativ. Atunci când s-a îndeplinit actul real și s-a constituit posesia (§ 433), se consideră că s-a îndeplinit actul de vânzare-cumpărare și s-au stins pretențiile reciproce dintre părți (§ 362). Altfel spus, raportul obligațional dispare, ceea ce nu înseamnă că unele efecte posterioare nu mai pot exista. Ceea ce mai trebuie reținut din acest principiu complex este că, dacă acordul obligațional este lovit de nulitate absolută, celălalt act rămâne valabil; așadar, actul de transmitere a proprietății rămâne valabil. Totuși, nevalabilitatea actului obligațional poate să antreneze restituirea reciprocă a prestațiilor făcute de părți pentru lipsă de cauză (§ 812 din *B.G.B.*) (a se vedea H. Köhler, *op. cit.*, p. 115; D. Schwab, *op. cit.*, p. 197; Schwab/Prütting, *Sachenrecht*, 27. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1997, p. 11-12; C. Alunaru, *Aplicabilitatea în dreptul român a principiului abstractizării din teoria germană a drepturilor reale*, în Dreptul nr. 1/2000, p. 42-54).

Acest sistem favorizează securitatea tranzacțiilor imobiliare, deoarece proprietarul unui imobil este cel al cărui nume figurează în cartea funciară (§ 891 din *B.G.B.*). De altă parte, înscrierea curăță toate sarcinile care apasă asupra imobilului (uzufruct, servitute etc.), cu excepția celor care ar fi declarate de înstrăinător sau cele pe care biroul de carte funciară trebuie să le facă (§ 892 din *B.G.B.*). Acest sistem nu permite uzurpările, deoarece pentru a înscrie dreptul unei persoane în C.F. trebuie ca cel de la care ea deține dreptul să aibă înscris el însuși dreptul respectiv; în caz contrar, înscrierea va fi refuzată. În materie mobiliară, dreptul german nu a admis că transferul proprietății ar opera automat în baza contractului translativ. S-a păstrat astfel regula romană conform căreia tradițiunea realizează efectiv transferul de proprietate, dar cu unele excepții, așa cum vom vedea. Așadar, dacă bunul este remis dobânditorului de către înstrăinător, acesta îi devine proprietar, chiar dacă el a fost înstrăinat anterior unei alte persoane. Potrivit § 932 din *B.G.B.*, această altă persoană, în lipsa tradițiunii, nu i-a fost niciodată proprietar.

[16] Dispozițiile art. 971 trebuie înțelese în sensul că obligația de a da produce obligația de a preda lucrul care face obiectul convenției și că această obligație este perfectă, adică este presupusă executată prin simplul fapt al existenței sale, ceea ce înseamnă că proprietatea lucrului se găsește transmisă prin simplul fapt al convenției, fără să fie nevoie de tradițiune (C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. II, nr. 2, p. 451). Sau, cum s-a spus: „Comandat de întâlnirea voințelor concordante, transferul proprietății se operează fără a se aștepta nici împlinirea unei formalități, nici executarea unui act material (predarea lucrului sau plata prețului). Consensualismul se opune în același timp formalismului și unei anumite forme de realism" (G. Cornu, *Introduction ...*, *op. cit.*, p. 453).

Dar, după cum s-a arătat, transferul proprietății operează *solo consesnsu* doar în principiu, el cunoscând numeroase excepții. De altă parte, textul citat consacră, totodată, și *principiul transferului imediat* al proprietății, din momentul încheierii contractului, independent de orice tradițiune. În sfârșit, principiul consensualismului este valabil nu numai pentru bunurile corporale, ci și pentru cele incorporale (creanțe, părțile sociale și acțiunile societăților), dacă legea nu prevede altfel.

Aplicarea acestui principiu în materia vânzării este reflectată de art. 1295 alin. (1) C. civ., care statuează că: „Vinderea este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privința vânzătorului, îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului și asupra prețului, deși lucrul încă nu se va fi predat și prețul nu se va fi numărat"[17]. Din chiar momentul dobândirii dreptului de proprietate cumpărătorul suportă riscul pieirii fortuite a lucrului, indiferent dacă bunul a fost predat sau nu.

Consensualismul nu este un principiu de ordine publică, părțile având libertatea de a deroga de la el cu condiția de a specifica aceasta[18].

---

[17] Pentru detalii, a se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1996, p. 9-138; I. Albu, *Contractul și răspunderea contractuală*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 1994, p. 18 și urm.

[18] În dreptul elvețian, dobândirea proprietății sau a altor drepturi reale mobiliare sau imobiliare operează conform acelorași principii ca și în dreptul german. Legea distinge două mari moduri, după cum dobândirea depinde sau nu de o manifestare exterioară. Acestea sunt: a) dobândirea drepturilor reale prin intermediul modificării posesiei sau înscrierii în registrul funciar și b) dobândirea drepturilor reale fără modificarea posesiei și fără înscrierea în registrul funciar.

Primul mod este cel obișnuit, iar dobândirea drepturilor variază după cum este *derivată* sau *originară*. Există dobândire derivată atunci când validitatea dreptului dobânditorului depinde de validitatea dreptului titularului anterior, iar în caz de constituire a unui drept real limitat, de validitatea dreptului proprietarului.

Dobândirea derivată presupune două elemente: 1) un titlu de dobândire (*Rechtsgrund*), care presupune un act juridic generator al obligației de a transmite proprietatea sau de a constitui un drept real limitat; uneori, o asemenea obligație poate rezulta din lege. Acest titlu nu are influență asupra dreptului real însuși; din el nu rezultă decât o creanță care tinde la transferul sau la constituirea dreptului real; 2) *o operațiune de dobândire* (*Erwerbsact*), care cuprinde la rândul lui *un act de dispoziție* (adică actul prin care debitorul obligației de a transfera sau a constitui un drept real își manifestă voința de a se desesiza de lucru sau de a-l greva cu un drept real limitat) și un *act material*, care semnifică în exterior modificarea dreptului real; în materie mobiliară, acesta este de regulă transferul posesiei, iar în materie imobiliară înscrierea în registrul funciar.

A doua mare modalitate de dobândire (b) presupune o derogare de la principiul publicității, Codul civil precizând că uneori un drept real este dobândit independent de orice manifestare exterioară. Bunăoară, în cazul în care judecătorul ordonă constituirea unui drept real sau înscrierea în registrul funciar [art. 656 alin. (2)]. În acest caz, dreptul se naște numai prin efectul hotărârii, chiar dacă nu a existat transferul posesiei sau înscrierea în registrul funciar (pe larg, P. H. Steinauer, *op. cit.*, p. 69 și urm).

În rezumat, caracterele vânzării sunt: este un contract sinalagmatic, consensual, oneros, comutativ, translativ de proprietate, instantaneu[19].

640. *Excepții de la principiul consensualismului*:

– atunci când părțile, prin convenție, au stabilit să amâne transferul proprietății până la împlinirea unui termen sau realizarea unei condiții;

– atunci când este vorba de un lucru viitor, transferul va opera la realizarea acestui lucru (de pildă, cazul bunului care urmează a fi fabricat sau construit);

– atunci când vânzarea se face cu rezerva dreptului de proprietate pentru vânzător, până la plata integrală a prețului de către cumpărător;

– în ipoteza în care contractul are ca obiect lucruri de gen, situație în care transferul operează în momentul individualizării și predării lor; aceasta înseamnă că transferul imediat al proprietății nu are loc decât în cazul bunurilor certe

– transmiterea dreptului de proprietate asupra acțiunilor nominative; în acest sens, art. 98 alin. (1) din Legea nr. 31/1990 (republicată) stabilește că dreptul de proprietate asupra acțiunilor nominative emise în formă materială se transmite prin declarație făcută în registrul acționarilor și prin mențiunea făcută pe titlu, semnată de cedent și de cesionar sau de mandatarii lor[20].

Deosebit de aceste excepții, trebuie să reținem că în unele cazuri acordul de voință trebuie să îmbrace forma solemnă a înscrisului autentic [de exemplu, la donație sau la înstrăinarea terenurilor prin acte între vii potrivit art. 2 alin. (1) din Legea nr. 247/2005, conform căruia: „Terenurile cu și fără construcții, situate în intravilan și extravilan, indiferent de destinația sau întinderea lor, pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute"][21] sau în cazul darurilor manuale prin remiterea materială a bunului.

Menționăm că în Transilvania, prin aplicarea Decretului-lege nr. 115/1938, principiul prevăzut în art. 1295 C. civ. a fost modificat substanțial, deoarece

---

[19] Pe larg, D. Chirică, *Caracterele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare*, în S.U.B.B. nr. 1/2000, p. 14 și urm.; I. Popa, *Contractul de vânzare-cumpărare ...*, *op. cit.*, p. 49-61.

[20] Pentru discuțiile ivite pe marginea acestui text, a se vedea O. Căpățînă, *Societățile comerciale*, Ed. Lumina Lex, București, 1996, p. 84; C. Bîrsan, V. Dobrinoiu, Al. Țiclea, C. Toma, C. Tufan, *Societățile comerciale*, vol. I, Ed. Șansa SRL, București, 1995, p. 168; T. Prescure, în I. Schiau, T. Prescure, *op. cit.*, p. 291-292; D. Chirică, *op. cit.*, p. 39-40.

[21] În Franța, art. 4 din Decretul din 4 ianuarie 1955 dispune că orice act care poartă asupra transferului sau constituirii de drepturi imobiliare trebuie să fie redactat în formă autentică (pentru detalii, Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 295); de asemenea, art. 316 din Codul elvețian al obligațiilor prevede că vânzările imobiliare nu sunt valabile decât dacă sunt făcute prin act autentic; apoi, § 313 din *B.G.B.* reglementează vânzarea de terenuri și pretinde autentificarea notarială a contractului. Aceeași este situația și în Țările de Jos, Spania etc.

transferul dreptului real avea loc numai dacă: a) între înstrăinător și dobânditor există un acord de voință și b) acest acord de voință este înscris în C.F. Era statuată astfel regula caracterului constitutiv de drepturi reale înscrise în C.F., regulă la care, din păcate, s-a renunțat prin prevederile Legii nr. 7/1996[22].

În sfârșit, epoca informaticii prefigurează noi posibilități de încheiere a convențiilor privind transmiterea proprietății[23]; nu mai puțin, ea poate ridica probleme, deoarece suportul documentului este incorporal.

641. Abrogarea prin Legea nr. 50/1991 a Decretului nr. 144/1958, care prin art. 12 recunoștea instanțelor dreptul de a pronunța o hotărâre judecătorească ce să țină loc de act autentic de înstrăinare, a ridicat întrebarea dacă promisiunea de vânzare-cumpărare este valabilă în cazul în care legea cere forma autentică *ad validitatem* pentru contractul propriu-zis. Curentul majoritar a opinat că forma autentică nu este necesară pentru validitatea promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare, deoarece promisiunea este un contract distinct de acela de vânzare[24]. În opinia contrară, se susține, pe bună dreptate, că a admite valabilitatea promisiunii consensuale a unui contract solemn înseamnă practic să se golească de conținut norma imperativă care instituie solemnitatea. De altă parte, autorul arată că regulile consensualismului nu pot fi aplicate, deoarece consimțământul la promisiune vizând elemente esențiale ale vânzării asupra cărora nu se mai poate reveni unilateral, el nu poate fi asumat decât în condiții speciale impuse *ad validitatem* anumitor vânzări[25]. Ne raliem acestei opinii, considerând că aceasta este soluția logică ce asigură cu adevărat protecția contractanților. Prin art. 5 alin. (2) din Legea nr. 247/2005 s-a stabilit că instanța judecătorească poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract atunci când după încheierea unui antecontract cu privire la un teren, cu sau fără construcții, una din părți refuză ulterior să încheie contractul.

În concluzie, vom reține din nou constatarea adecvată a profesorului G. Cornu cu privire la consensualism: „Acesta are o valoare superioară. El este la punctul de convergență a tradiției canonice și a mesajului revoluționar, acordat pentru a exalta respectarea cuvântului dat și puterea voinței omului. El emană o seducție intelectuală care nu poate fi negată unui sistem care este în același

[22] Proiectul noului Cod civil reinstaurează această regulă, statuând în art. 1299 că : „În materie de vânzare de imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară".

[23] A se vedea Legea nr. 455/2001 și H.G. nr. 1259/2001 privind semnătura electronică și Legea nr. 589/2004 privind regimul juridic al activității electronice notariale.

[24] A se vedea, de pildă, I. Lulă, D. Mantea, *Discuții cu privire la promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare a terenurilor*, în Dreptul nr. 9/2003, p. 72.

[25] D. Chirică, *Condițiile de validitate și efectele promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare*, în S.U.B.B. nr. 2/2001, p. 24-25; *idem*, *Contractele speciale* ..., vol. I, p. 192-194.

timp moral și spiritualist. Dar sistemul rămâne într-o imagine idilică; el este idealizat. Alte sisteme au păstrat tradiția romană și prezintă un caracter mai formalist sau mai realist decât concepția franceză (este cazul sistemului germanic)"[26].

Practică judiciară

1. Contractul de vânzare-cumpărare încheiat de vânzător în frauda dreptului proprietarului, cu complicitatea cumpărătorului care a cumpărat pe riscul său un bun al altuia, este lovit de nulitate absolută conform art. 948 C. civ. (*C.A. București, s. a III-a civ., dec. nr. 1490/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, op. cit., p. 76*).

2. În cazul în care părțile au convenit vânzarea-cumpărarea unui apartament și au încheiat în acest sens doar un înscris sub semnătură privată, iar, ulterior, se pronunță o hotărâre judecătorească de constatare a acestei vânzări, momentul încheierii contractului îl constituie data încheierii convenției, și nu data pronunțării hotărârii, deoarece hotărârea pronunțată asupra acțiunii în constatare are un efect declarativ și nu face decât să constate un drept existent anterior pronunțării ei (*C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 1336/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, op. cit., p. 73*).

3. Faptul că s-a încheiat un contract de vânzare-cumpărare în condițiile Legii nr. 112/1995, deși pe rolul instanțelor exista o acțiune în revendicare a proprietarului, face ca acest contract să contravină dispozițiilor art. 3 alin. (3) din H.G. nr. 11/1997 și să se rețină frauda la lege ce duce la nulitatea contractului (*C.A. București, s. a II-a civ., dec. nr. 856/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, op. cit., p. 69*).

4. Contractul de vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere este un contract nenumit, cu titlu oneros, aleatoriu, bilateral, consensual, *intuitu personae* și translativ de proprietate căruia i se aplică regulile generale din materia obligațiilor înscrise în art. 1020 și art. 1021 C. civ. cu privire la condiția rezolutorie, aceasta fiind subînțeleasă atunci când una dintre părți nu-și îndeplinește angajamentul luat. În cazul unui asemenea contract, întreținerea nu se poate acorda și prin persoane interpuse, pentru că raportul juridic s-a născut între reclamant și pârât, iar unele servicii făcute de alte persoane decât debitorul obligației de întreținere nu se încadrează în obligația asumată, care trebuie să aibă caracter permanent și să provină de la cel care și-a luat, prin contract, un asemenea angajament (*C.A. București, s. a III-a civ., dec. nr. 1181/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă –1999, op. cit., p. 70*).

---

[26] G. Cornu, *op. cit.*, p. 454.

§4. Accesiunea sau incorporațiunea

642. *Accesiunea* este încorporarea sau unirea unui lucru cu un alt lucru, fiecare având proprietari diferiți. Articolul 488 C. civ. stabilește că: „Tot ce se unește și se încorporează cu lucrul se cuvine proprietarului lucrului" (art. 551 C. civ. francez)[27]. Proprietarul lucrului mai important devine titular al bunului mai puțin important sau accesoriu potrivit principiului *accesorium sequitur principale* (în legătură cu aceasta, se poate vorbi în acest caz despre o „lăcomie" a proprietății? Sau despre o lege a junglei, în care cel mare îl mănâncă pe cel mic?)[28]. De regulă, fostul proprietar al bunului accesoriu are dreptul la o despăgubire în baza principiului îmbogățirii fără just temei.

Potrivit art. 482 C. civ. (art. 546 C. civ. francez): „Proprietatea asupra unui lucru mobil sau imobil dă drept asupra a tot ce produce lucrul și asupra a tot ce se unește, ca accesoriu, cu lucrul, într-un mod natural sau artificial. Acest drept se numește drept de accesiune". Definiția legală citată este discutabilă, deoarece dobândirea fructelor nu este un efect al accesiunii, ci un atribut al dreptului de proprietate[29].

Într-o definiție, pe care o reținem, accesiunea este „un mod de dobândire a proprietății constând în încorporarea materială a unui lucru mai important, în temeiul căreia, dacă două lucruri aparțin la doi proprietari diferiți, proprietarul bunului mai important va dobândi dreptul și asupra bunului încorporat"[30]. Trebuie arătat că accesiunea își are aplicativitate numai în cazul bunurilor

---

[27] Articolul 435 din Proiectul noului Cod civil definește accesiunea astfel: „Tot ceea ce produce bunul, precum și tot ce se unește ori se încorporează în bun, ca urmare a faptei proprietarului, a unei alte persoane sau a unui caz fortuit, revine proprietarului dacă legea nu prevede altfel". Asemeni codului actual, în noțiunea de accesiune sunt incluse fructele (naturale, civile și industriale), precum și productele. Într-o formulare generală, *Codul civil elvețian* stabilește că proprietarul unui lucru este considerat proprietar asupra a tot ce face parte integrantă din el după obiceiul locului.

[28] Pentru raportul juridic dintre bunul principal și bunul accesoriu, a se vedea *supra*, nr. 87-91.

[29] Unii autori văd în acest text de lege (art. 546 C. civ.) definiția accesoriului, sesizând că el distinge ceea ce este produs de lucru și ceea ce se unește cu lucrul (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 369). Autorul distinge între accesiunea naturală prin încorporare de accesiunea naturală prin producție. O asemenea viziune o consideră normală, deoarece fructele și productele unui lucru nu sunt decât accesoriile acestui lucru, iar funcția economică a proprietății este tocmai aceea de a permite proprietarului să-și fructifice lucrul și, deci, de a deveni proprietarul fructelor și productelor. Așadar, dacă lucrul este frugifer, va dobândi fructele și productele prin accesiune: ea este o dobândire naturală. Această accesiune privește nu numai fructele și productele, ci și fructele sau productele industriale sau civile. Aceasta este deci o dobândire a proprietății prin accesiune naturală; producția este o funcție naturală a lucrului, chiar dacă ea presupune intervenția omului, de exemplu, pentru fructele și produsele industriale (*ibidem*).

[30] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 217.

corporale (mobile sau imobile), iar nu și în cazul bunurilor incorporale. De altă parte, bunurile proprietate publică nu pot face obiectul accesiunii[31]; ea este un mod originar de dobândire a proprietății.

Din analiza Codului civil privind accesiunea (art. 483-516)[32] rezultă că accesiunea este operantă numai dacă două lucruri având proprietari diferiți s-au unit în așa fel încât despărțirea lor nu este posibilă decât cu deteriorarea sau distrugerea totală sau parțială a unuia dintre ele.

Accesiunea se clasifică după obiectul ei în: accesiune imobiliară (naturală și artificială) și accesiune mobiliară[33].

1. Accesiunea imobiliară naturală

643. Ea presupune unirea sau încorporarea a două bunuri având proprietari diferiți *fără intervenția omului*. Codul civil reglementează următoarele cazuri de accesiune naturală: aluviunea, avulsiunea, insulele și prundișurile, accesiunea animalelor sălbatice și accesiunea albiei părăsite.

644. *Aluviunea*. Potrivit art. 495 C. civ., ea constituie creșterile de teren care se fac pe nesimțite ca urmare a depunerilor succesive de pământ la malurile apelor curgătoare. Aluviunile aparțin proprietarului terenului riveran la care s-au făcut acele depuneri de pământ. Articolul 496 C. civ. stabilește că: „tot ale proprietarului riveran sunt și pământurile lăsate de apele curgătoare, când ele se retrag pe nesimțite de la unul dintre țărmuri și se îndreaptă spre celălalt țărm; proprietarul țărmului de unde apa s-a retras profită de aluviune fără ca proprietarul țărmului opus să poată reclama pământul cel pierdut". Legea apelor nr. 107/1996 statuează că albiile minore mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice ce nu depășesc suprafața de 10 kmp, pe care apele nu curg permanent, aparțin proprietarilor terenurilor pe care acestea se formează sau curg. Pe cale de consecință, de la apariția acestei legi, aluviunile nu pot opera decât pentru apele proprietate privată, nu însă și pentru cele care aparțin domeniului public[34]. Suprafața de pământ rămasă după retragerea apei mării aparține domeniului public (art. 25 din Legea nr. 107/1996). De altă parte, în

[31] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 297.

[32] S-a spus, cu drept cuvânt, că locul accesiunii era în Cartea a III-a, unde legiuitorul reglementează modurile de dobândire a proprietății (D. Alexandresco, *op. cit.*, vol. III, p. 284).

[33] S-a observat că proprietatea imobiliară își are obiectul închis în cele două dimensiuni ale activității umane: timpul și spațiul. În *spațiu*, proprietatea solului cuprinde pe cea de deasupra și pe cea de dedesubt. Ea poate fi modificată în *timp* prin jocul accesiunii, naturală sau artificială, care o va spori (Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 113).

[34] C. Bîrsan, M. Gaiță, M.M. Pivniceru, *op. cit.*, p. 190; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 298.

cazul albiei apei curgătoare care şi-a modificat cursul, aceasta va rămâne în proprietatea riveranilor care, în termen de un an, pot readuce apa în albia veche (art. 42 din Legea nr. 107/1996). Considerăm că aluviunile pot să profite şi statului, nu numai proprietăţii private.

Problema aluviunilor (măliturilor) nu se pune în cazul lacurilor, heleşteielor şi a iazurilor, deoarece, potrivit art. 497 C. civ., proprietarul lor conservă întotdeauna pământul acoperit de apă[35].

Practică judiciară

1. Aluviunea şi fondul riveran la care se încorporează neformând două fonduri deosebite, ci unul singur, iar aluviunea dobândită prin accesiune fiind un accesoriu al fondului riveran la care s-a alipit, de aici rezultă că împrumută caracterul şi condiţia juridică a acelui fond cu care formează un tot indivizibil (*I.C.C.J., s. I, dec. nr. 438 din 2 mai 1923, în P.R. 1924, partea a II-a, p. 223-224*).

645. *Avulsiunea* înseamnă ruperea bruscă a unei bucăţi de pământ datorită apelor curgătoare şi alipirea ei la un teren riveran care este proprietatea altuia. Această bucată de pământ devine – prin accesiune – proprietatea titularului terenului la care s-a produs alipirea; totuşi, fostul proprietar o poate revendica în timp de un an (art. 498 C. civ.).

Dacă acţiunea în revendicare a fost admisă, proprietarul va folosi bucata de pământ smulsă acolo unde ea a fost dusă de apă, iar proprietarul terenului riveran va fi obligat să accepte o servitute de trecere; desigur, bucata de pământ smulsă trebuie să aibă o mărime apreciabilă[36].

În cazul în care bucata alipită a fost proprietate publică, acţiunea în revendicare este imprescriptibilă.

646. *Insulele şi prundişurile.* Acestea – potrivit art. 500 C. civ. –, atunci când se formează în râurile nenavigabile şi neplutitoare, sunt ale proprietarului ţărmului pe care s-au format[37]; va trebui însă să se determine linia mediană a cursului apei[38]. Atunci când insula trece peste linia mediană a râului, „fiecare

---

[35] *Lacurile* şi *bălţile* sunt ape stătătoare formate în mod natural; dimpotrivă, *heleşteiele* şi *iazurile* sunt ape stătătoare formate prin intervenţia omului.

[36] D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 365.

[37] Există în acest text o eroare, deoarece insulele se formează în albia râului, şi nu pe ţărm.

[38] Prin *insule* (*ostrovuri*) se înţeleg terenurile înconjurate cu apă care se formează în mijlocul unui râu prin efectul unei scăderi permanente a nivelului apei, iar prin *prundişuri* terenurile care se formează într-un râu prin acumularea în acelaşi punct a materiilor aduse

proprietar are dreptul de proprietate asupra părții din insulă ce se întinde spre el privind de la jumătatea râului". „Dacă un râu sau fluviu, formându-și un braț, nou taie și înconjoară pământul unui proprietar riveran și face prin acest chip o insulă, proprietarul nu pierde pământul ce s-a transformat în insulă, chiar dacă el s-a făcut de un fluviu sau de un râu navigabil sau plutitor" (art. 501 C. civ.)[39].

Dacă insulele și prundișurile se formează în albia fluviilor navigabile sau plutitoare, ele sunt proprietatea statului (art. 499 C. civ.). Potrivit art. 3 alin. (3) din Legea apelor, insulele care nu sunt în legătură cu terenurile cu mal la nivelul mediu al apei aparțin proprietarului albiei apei.

Practică judiciară

1. Articolul 561 (art. 500 C. civ. român – n.n.) nu se referă decât la insulele de formațiune recentă al căror proprietar este incert, nu și la insulele care sunt deja înscrise în cadastru funciar sub un număr determinat (*Curtea de Casație franceză, s. I civ., dec. din 10 martie 1953, în Code civil, Dalloz, Paris, 1988-1989, sub art. 561*).

647. *Accesiunea animalelor sălbatice.* Potrivit art. 503 C. civ., „Orice animale sau zburătoare sălbatice trec în cuprinsul nostru se fac ale noastre, pe cât timp rămân la noi, afară numai dacă această trecere s-a ocazionat prin fraudă sau artificii". Așadar, animalele devin accesoriu fondului pe care ele se află sau peste care trec. Dar, de îndată ce animalele părăsesc fondul respectiv, încetează a mai aparține proprietarului acelui fond[40].

Trebuie însă reținut că în prezent fondul cinegetic este bun public de interes național; el constituie fondul cinegetic al României, fiind o resursă naturală de interes național și internațional (art. 2 din Legea nr. 407/2006, legea vânătorii și a protecției fondului cinegetic). Evident, textul art. 503 C. civ. nu se aplică fondului cinegetic.

647a. În doctrina noastră mai veche s-a ridicat întrebarea: ce se înțelege prin animal sălbatic în sensul art. 503 C. civ.? Textul corespunzător din Codul civil francez (art. 564) arată că porumbeii care trec în alt porumbar, iepurii care

---

de apa curgătoare; insulele plutitoare fac parte din râul sau fluviul pe care plutesc (C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. VI, p. 97 pct. 1 și 2).

[39] Menționăm că accepțiunile noțiunilor de „râuri navigabile sau plutitoare" și „râuri nenavigabile și neplutitoare" trebuie interpretate prin prisma Legii nr. 107/1997 (art. 3), modificată prin Legea nr. 404/2003 și Legea nr. 310/2004.

[40] Într-o viziune jusnaturalistă, s-a spus: „Cât privește fiarele sălbatice, peștii, păsările, se cade să luăm în seamă că cel care stăpânește pământurile și apele are dreptul ca prin voința sa să împiedice pe alții să prindă aceste animale" (H. Grotius, *op. cit.*, p. 246).

trec în altă garenă și peștii care trec în alt plan de apă aparțin noului proprietar, afară doar dacă trecerea s-a făcut prin fraude sau artificii[41].

Legiuitorul român a preluat acest text nespecificând aceste animale. De aceea, doctrina și practica interbelică au decis că prin animale sălbatice în sensul art. 503 C. civ. trebuie să înțelegem acelea care sunt intermediare între animalele absolut sălbatice (urși, lupi, mistreți etc.) și animalele pur domestice (oi, vaci, găini etc.). Așadar, ar fi vorba despre animalele care trăiesc în libertate pe fondul unde se stabilesc; acestea sunt animalele semidomestice, cum ar fi porumbeii, albinele, iepurii etc.[42] Ele sunt, așa cum am mai arătat, imobile prin destinație; fiind accesorii ale fondului, aparțin proprietarului fondului din momentul în care se stabilesc pe fond. Însă proprietarul fondului va pierde proprietatea acestor animale de îndată ce ele părăsesc fondul. Deoarece în acest moment accesiunea încetează, proprietarul fondului nu poate să revendice aceste animale și nici să ceară daune-interese de la proprietarul fondului vecin. Și doctrina mai nouă împărtășește acest punct de vedere[43].

647b. Proiectul noului Cod civil, în art. 444 (Capitolul II – „Întinderea dreptului de proprietate privată"), reglementează accesiunea naturală a animalelor în următorii termeni: „(1) Animalele domestice sau domesticite rătăcite pe terenul altuia revin acestuia din urmă dacă proprietarul nu le revendică în termen de o lună de la data declarației făcute la primărie de către proprietarul terenului.

(2) Roiul de albine trecut pe terenul altuia revine proprietarului acestuia numai dacă proprietarul roiului a încetat să-l urmărească". Primul alineat amintește de art. 202 C. rural francez (vechi), care statua că păsările (orătăniile) și alte animale de curte devin proprietatea celui ce le-a cules după trecerea unei luni de la declarația făcută primăriei; proprietatea se dobândește printr-un fel de prescripție în favoarea persoanei, și nu a fondului[44]. În cazul roiului de

[41] A se vedea, în același sens, art. 926 *„Migrazione di colombi, conigli e pesci"*, în Codul civil italian (*Codice civile* ..., p. 205) și art. 613 C. civ. spaniol (*Codigo civil*, Aranzadi Editorial, 2001).

[42] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 138.

[43] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 313; autorul afirmă că se admite că art. 503 C. civ. are aplicație în privința unor animale semisălbatice, cum ar fi porumbeii, iepurii și roiurile de albine. Se menționează de unii autori că aceste animale semisălbatice pot intra sub incidența art. 503 C. civ., dar numai dacă ele nu fac parte din domeniul public (I.P. Filipescu, A.I. Filipescu, *op. cit.*, p. 291).

[44] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 379.

albine, *urmărirea* lui menține proprietatea, iar prin renunțarea la urmărire se pierde această proprietate[45].

648. *Accesiunea albiei unui râu.* Dacă un fluviu sau râu își face un nou curs părăsind vechea sa albie, această albie se împarte între proprietarii mărginași (art. 502 C. civ.). Desigur, pentru ca proprietarii riverani să dobândească proprietatea terenului albiei vechi a râului, este necesar ca schimbarea cursului râului să se fi produs natural, fără intervenția omului[46].

Totuși, potrivit Legii nr. 107/1996 (Legea apelor), în situația în care un curs de apă își formează o nouă albie, părăsind în mod natural pe cea veche, riveranii sau utilizatorii de apă pot să solicite – prin derogare de la art. 496 C. civ. –, în termen de un an, Administrației Naționale „Apele Române" aprobarea readucerii apei în vechea albie pe cheltuiala acestora. Dacă în termen de un an de la sfârșitul anului în care apa a părăsit albia nu s-a formulat o cerere în acest sens, albia veche rămâne în proprietatea riveranilor, iar albia nouă se consideră albie naturală și se înregistrează în Cadastrul apelor, fiind preluată în administrare de Administrația Națională „Apele Române"[47].

---

[45] Este interesantă reglementarea amănunțită din Codul civil german. Astfel, § 961 din *B.G.B.* stabilește: „Dacă un roi de albine părăsește stupul, atunci el devine fără stăpân dacă proprietarul nu-l urmărește imediat sau dacă proprietarul renunță la urmărire". § 962: „Proprietarul roiului de albine are voie în cursul urmăririi să intre pe terenuri străine. Dacă roiul s-a instalat într-un stup neocupat, atunci proprietarul roiului are dreptul să deschidă stupul și să scoată fagurii sau să-i rupă pentru a prinde roiul"; § 963: „Dacă se împreunează mai multe roiuri de albine care au părăsit stupii mai multor proprietari, atunci proprietarii care au urmărit roiurile devin coproprietari ai roiului împreunat; cotele-părți se determină după numărul roiurilor urmărite". § 964 dispune că: „Dacă un roi de albine intră într-un stup străin, atunci dreptul de proprietate asupra albinelor care locuiau în stup se întinde și asupra roiului de albine care a intrat. Proprietatea și alte drepturi asupra roiurilor care au intrat în stup se sting" (*Bürgerliches Gesetzbuch*, 45. Auflage, Beck Texte im dtv. 2000, iar pentru un comentariu pe marginea acestor texte, a se vedea Wieling, *Sachenrecht*, 2. Auflage, Springer-Verlag, 1994, p. 146). Într-o formulare mai puțin detaliată, art. 718 pct. 3 C. civ. elvețian stabilește: „Roiurile de albine nu devin bunuri fără stăpân numai prin faptul de a intra pe fondul altuia", iar art. 384 fraza a II-a C. civ. austriac stabilește: „Dacă roiul de albine nu va fi urmărit de proprietarul stupului în două zile sau dacă animalul îmblânzit a rătăcit liber 42 de zile, oricine pe teren public și proprietarul fondului pe terenul său le va putea prinde și reține".

[46] S-a stabilit că art. 502 C. civ. nu se aplică la râulețe și pâraie (C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. VI, p. 101, nr. 2).

[47] Articolul 981 C. civ. din Quebec acordă proprietarilor riverani ai unui curs de apă un drept de întrebuințare a acestor ape pentru nevoile lor, însă fără a putea modifica cantitatea sau calitatea apei (1) și, totodată, fără a împiedica exercițiul acelorași drepturi de către celelalte persoane care folosesc aceste ape (2).

2. Accesiunea imobiliară artificială[48]

649. Ea se realizează prin intervenţia omului, spre deosebire de accesiunea imobiliară naturală; de altă parte, ea se realizează prin unire sau încorporare. În alte cuvinte, este vorba despre ceea ce este încorporat prin munca omului. Accesiunea imobiliară artificială se referă, deopotrivă, la construcţii, plantaţii sau alte lucrări efectuate pe un teren. Articolul 492 C. civ. stabileşte că „Orice construcţie, plantaţie sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului sunt prezumate a fi făcute de proprietarul acelui pământ cu cheltuiala sa şi că sunt ale lui până ce se dovedeşte din contra"[49]. Din analiza acestui text rezultă două prezumţii: pe de o parte, că aceste lucrări aparţin proprietarului terenului, iar, pe de altă parte, că ele au fost făcute de proprietarul terenului pe cheltuiala sa[50]. A doua prezumţie are rolul de a lămuri situaţiile în care nu se ştie cu precizie cine a construit sau plantat şi cine a plătit aceste construcţii sau plantaţii. Or, în lipsa unei probe contrare, va trebui să se admită că acestea au fost făcute pe cheltuiala proprietarului terenului şi, în consecinţă, nu datorează despăgubiri nimănui pentru a-şi valorifica dreptul de accesiune. Dar aceste două prezumţii nu sunt absolute, aşa încât împotriva lor se va putea face proba contrară. În adevăr, în măsura în care se face dovada că printr-o convenţie asupra construcţiilor, plantaţiilor sau altor lucrări s-a constituit un drept de superficie în favoarea unui terţ, prezumţia de proprietate asupra acestora nu va opera; tot astfel, prezumţia este răsturnată în cazul în care proprietarul terenului vinde terenul, dar păstrează construcţiile pe care le-a realizat pe acest teren. În ce priveşte cea de-a doua prezumţie, şi ea va putea fi înlăturată prin toate mijloacele de probă, dacă se va dovedi fie că proprietarul terenului a

---

[48] Pentru această problematică atât de disputată, a se vedea: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 138-146; G.N. Luţescu, *op. cit.*, p. 270-290; A. Weill, *op. cit.*, p. 55-57; Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 206-216; H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, tome II, p. 324-346; J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 199-209; G. Cornu, *op. cit.*, p. 565-582.

[49] Menţionăm că art. 553 C. civ. francez, după care a fost redactat art. 492 C. civ. român, adaugă un alineat care însă a fost eliminat de legiuitorul român ca inutil. De altă parte, art. 555 C. civ. francez a fost modificat prin Legea nr. 60-464 din 17 mai 1960, fiind însă similar art. 494 C. civ. român (a se vedea *Code civil*, 105e éd., Dalloz, Paris, 2006, p. 640). De altă parte, art. 667 C. civ. elveţian stabileşte, în alin. (2), că proprietatea solului cuprinde, sub rezerva restricţiilor legale, construcţiile, plantaţiile şi izvoarele.

Pentru o incursiune în materie privind reglementările cuprinse în Codul Ipsilanti, Codul Andronachi Donici, Codul Caragea şi Codul Calimah, a se vedea F.S. Cotea, *op. cit.*, p. 324-334.

[50] În sensul că art. 492 C. civ. (art. 553 C. civ. francez) stabileşte două prezumţii: 1) că plantaţiile sau construcţiile au fost făcute de către proprietar şi cu cheltuiala sa şi 2) că plantaţiile şi construcţiile făcute pe pământ sau sub pământ aparţin proprietarului terenului, a se vedea C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. VI, p. 73, nr. 2.

construit sau plantat, dar cu materialele altuia, fie că un terț a construit pe cheltuiala sa pe un teren al altuia. În amândouă cazurile, așa cum vom vedea, proprietarul terenului va deveni proprietarul construcțiilor, plantațiilor sau lucrărilor, dar va fi obligat, în baza îmbogățirii fără justă cauză, să-l despăgubească pe constructor sau, după caz, pe proprietarul materialelor[51]. Este de menționat că, în general, accesiunea artificială nu are loc decât în cazul în care se face o încorporare a materialelor mobile întrebuințate pentru lucrare și când ele își pierd individualitatea mobiliară pentru a deveni imobil prin natură. Dacă materialele nu au fost încorporate, ele vor rămâne mobile, iar proprietarul lor își va păstra dreptul său.

Se cuvine să mai precizăm că dispozițiile legale în materie nefiind de ordine publică, acestea nu vor fi incidente dacă părțile, prin convenția lor, au stabilit un alt regim juridic sau dacă dispoziții speciale derogă de la regulile stabilite în Codul civil[52].

Codul reglementează două cazuri de accesiune imobiliară artificială (art. 493-494 C. civ.)[53]. Acestea sunt:

A. Accesiunea construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări făcute de un proprietar pe terenul său cu materialele proprietatea altei persoane (art. 493 C. civ.)

650. Articolul 493 C. civ. stabilește că: „Proprietarul pământului care a făcut construcții, plantații și lucrări cu materiale străine este dator să plătească valoarea materialelor. El mai poate fi osândit, după împrejurări, pentru o asemenea urmare și la plata daunelor-interese. Dar proprietarul materialelor n-are dreptul a le ridica". În această situație, rar întâlnită în practică, proprie-

[51] Dacă accesiunea naturală are loc cu titlu gratuit, deoarece este considerată efectul unui fenomen natural de care proprietarul, în favoarea căruia are loc, nu poate fi responsabil, accesiunea artificială (sau industrială) are loc numai cu titlu oneros (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 139).

[52] În Proiectul noului Cod civil, accesiunea imobiliară artificială a primit o reglementare detaliată în art. 445-456. Astfel, art. 445 statuează: „(1) Construcțiile și lucrările efectuate pe un teren sau în subsolul acestuia revin proprietarului terenului, dacă prin lege sau convenție nu se prevede altfel. (2) Dreptul de proprietate asupra construcției sau lucrării se naște, pe măsura edificării, cu începere de la data încorporării fundației, respectiv a începerii lucrării".

[53] În doctrină s-a subliniat că legea a omis o a treia ipoteză: situația în care o persoană face construcții, lucrări sau plantații cu materialele altuia pe un fond care nu-i aparține. Această situație nu se supune unor reguli speciale, ci se va rezolva prin aplicarea primelor două ipoteze prevăzute expres de lege (art. 493 și art. 494 C. civ.). Astfel: în raporturile dintre proprietarul fondului și cel al materialelor se vor aplica regulile stabilite de art. 493, iar în raporturile dintre constructor și proprietarul fondului vor primi aplicare dispozițiile art. 494 C. civ. (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 139).

tarul terenului devine și proprietarul construcției, plantației sau altei lucrări (prin accesiune), dar este îndatorat – în virtutea principiului îmbogățirii fără justă cauză – să plătească valoarea materialelor și, după caz, daune-interese celui căruia i-au aparținut. Proprietarul materialelor – după cum stabilește textul citat – nu are dreptul de a le ridica; aceasta, deoarece nu numai că o recuperare a materialelor în natură înseamnă serioase pagube, ci mai ales pentru că proprietarul terenului a devenit proprietarul construcției, plantației sau altor lucrări[54]. Accesiunea, în acest caz, va opera în mod direct, pe măsură ce materialele vor fi încorporate în teren, și nu este nevoie de acceptarea expresă a proprietarului terenului[55].

Având în vedere că inițial materialele (inclusiv plantele) sunt bunuri mobile, s-ar părea că dobândirea lor are loc, atunci când constructorul este de bună-credință, în baza art. 1909-1910 C. civ.[56] În realitate, nu este așa, deoarece prin încorporarea în sol ele și-au pierdut caracterul de mobile pentru a deveni imobile; desigur, afară de cazul în care s-ar admite dobândirea proprietății lor în momentul luării în posesie de către proprietarul terenului. Această opinie nu poate fi primită și pentru că proprietarul terenului devine proprietarul construcției și în cazul în care el este de rea-credință. Așadar, încorporarea în sol este cea care transformă mobilele în imobile și realizează accesiunea; fără o asemenea încorporare nu poate interveni accesiunea. Subliniem că proprietarul fondului dobândește proprietatea materialelor fie că este de bună-credință, fie că este de rea-credință privind proprietatea materialelor.

Se cuvine să ne întrebăm care este momentul în raport cu care se stabilește valoarea materialelor: momentul efectuării lucrărilor sau cel al acordării despăgubirilor? Credem, împreună cu alți autori, că indemnizația trebuie acordată în raport cu valoarea materialelor *din ziua plății, a acordării despăgubirilor*[57]. Altfel, adică dacă s-ar avea în vedere valoarea originară (din ziua construcției ori a plantației), proprietarul materialelor ar suporta efectele devalorizării monetare. Dar, deosebit de valoarea materialelor și daune-interese rezultate din îmbogățirea fără justă cauză a proprietarului terenului, acesta va putea fi obligat la repararea oricărui alt prejudiciu în condițiile răspunderii civile delictuale (art. 998-999 C. civ.).

Bineînțeles, în baza unei convenții, proprietarul terenului poate să permită proprietarului materialelor să le ridice de pe sol, chiar dacă ele au fost încorporate în acesta; aceasta, deoarece dispozițiile art. 493 C. civ. *sunt supletive*. În sfârșit, deoarece proprietarul terenului beneficiază de prezumția

[54] Totuși, unele legislații (de pildă, cea elvețiană) permit ca, în cazul în care materialele au fost folosite fără consimțământul proprietarului lor, ele să fie revendicate și separate de sol dacă nu rezultă o pagubă excesivă.

[55] V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 253; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 309.

[56] În acest sens, C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 228.

[57] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 373; V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 254.

conform căreia el a construit și plantat pe cheltuiala sa, dovada proprietății materialelor aparține creditorului indemnizației, care va trebui să demonstreze acest lucru. Opinia dominantă este că proprietarul fondului dobândește în mod definitiv proprietatea materialelor și lucrărilor, astfel încât, dacă lucrarea se dărâmă, proprietarul materialelor nu redobândește proprietatea lor, deși nu mai sunt încorporate în sol.

B. Accesiunea construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări făcute de o persoană cu materialele sale pe un teren aflat în proprietatea altuia (art. 494 C. civ.)[58]

651. Principiul este același, și anume că în această situație proprietarul terenului devine, prin accesiune, și proprietarul construcțiilor, plantațiilor sau lucrărilor, cu obligația de a-l despăgubi pe constructor în temeiul îmbogățirii fără justă cauză. Așadar, constructorul nu va avea un drept real asupra lucrărilor, ci doar un drept de creanță, va fi deci un creditor al proprietarului fondului. Articolul 494 C. civ. distinge însă două cazuri, după cum constructorul a fost sau nu de bună-credință.

652. *Domeniul de aplicare.* Articolul 494 C. civ. constituie dreptul comun în materie în ceea ce privește raporturile juridice dintre proprietarul terenului și cel care a construit sau plantat pe acest teren. Aceasta înseamnă că textul de lege se va aplica întotdeauna când aceste raporturi nu vor fi guvernate de alte reguli.

Jurisprudența și doctrina au stabilit că dispozițiile art. 494 nu se întind și asupra reparațiilor sau îmbunătățirilor imobilului, ci ele se circumscriu numai situațiilor în care terțul a edificat pe terenul altuia o construcție nouă[59]. În adevăr, reparațiile și îmbunătățirile aduse imobilului nu reprezintă o veritabilă accesiune; nu există o unire sau încorporare a unui lucru, ci o reparație sau o îmbunătățire a unui lucru existent[60], ele făcând corp comun cu lucrarea

---

[58] A se vedea M.D. Bocșan, *O încercare de reconsiderare a aplicării art. 494 din Codul civil*, în Dreptul nr. 11/1998, p. 47 și urm. În doctrină s-a arătat că dreptul de accesiune este un drept potestativ (pentru ipoteza prevăzută de art. 494 C. civ.), este imprescriptibil și nu poate fi exercitat abuziv (V. Stoica, *Sensurile și tipologia accesiunii*, în Dreptul nr. 10/2005, p. 41); pentru această problemă, a se vedea I. Sferdian, *Discuții referitoare la potestativitatea în accesiunea imobiliară artificială*, în Dreptul nr. 12/2006, p. 33-54.

[59] A se vedea Trib. Supr., col. civ., dec. nr. 1335/1956, în C.D. 1956, p. 69; s-a decis însă ca fiind asimilate construcțiilor noi construcțiile alăturate, învecinate sau suprapuse construcției vechi (C.A. Craiova, dec. nr. 3353 din 31 decembrie 1997, în A. Pena, *Accesiunea imobiliară și uzucapiunea. Culegere de practică judiciară*, Ed. All Beck, București, 2003, p. 37).

[60] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 374.

inițială. De pildă, în doctrină și jurisprudență s-a reținut că nu sunt lucrări noi plantările de arbori pentru întreținerea plantațiilor, lucrările de supraînălțare, lucrările de defrișare, de desecare etc. De asemenea, art. 494 C. civ. nu va avea incidență în cazul în care construcțiile, lucrările sau plantațiile au fost efectuate în temeiul unei convenții încheiate de proprietarul terenului și constructor[61] și nici atunci când unul dintre coproprietari construiește pe proprietatea comună, pentru că aici nu este vorba despre fapta unui terț, ci de cea a unui proprietar, chiar dacă el nu este proprietar exclusiv[62]. Apoi, prevederile art. 494 C. civ. nu se vor aplica în cazul construcțiilor provizorii, deoarece acestea pot fi ridicate[63].

Vom mai reține că art. 494 C. civ. se va aplica numai când constructorul este posesorul sau detentorul terenului pe care aceștia construiesc. În alte cuvinte, acest text legal este aplicabil în toate situațiile în care o persoană (terț) a construit pe terenul altuia; aceasta poate fi atât un posesor *animo domini*, cât și un posesor al unui alt drept real sau chiar un simplu detentor[64] (excepție, situația în care construcția depășește propria graniță și încalcă fondul altuia)[65]. Se înțelege că art. 494 C. civ. nu va mai avea incidență în cazul în care părțile, prin convenția lor, sau dispoziții legale stabilesc o altă rezolvare a situației. În

---

[61] A se vedea C.S.J., s. civ., dec. nr. 893/1994, în Dreptul nr. 12/1994; Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 720/1989, în Dreptul nr. 1-2/1990, p. 125; C.S.J., s. civ., dec. nr. 892 din 1 aprilie 1994, în C.D. 1994, p. 29.

[62] S-a decis, bunăoară, că, în baza art. 551 C. civ. francez (art. 488 C. civ. român), construcțiile ridicate pe un imobil indiviz de către unul din proprietari devine coproprietatea comună a coindivizarilor dacă nu este cerută demolarea lor (Civ. 3e, 9 mars 1994, Bull. Civ. III, nr. 48, comm. M. Painchaux, în *Les grands arrêts du droit immobilier sous la direction de J.L. Bergel*, Dalloz, Paris, 2002, p. 85-89); demolarea poate fi cerută, deoarece construcția nu poate fi realizată de un indivizar decât cu acordul celorlalți.

[63] În dreptul civil elvețian, construcțiile mobile, așa cum sunt cabanele, barăcile, buticurile ridicate pe fondul altuia fără intenția de a le stabili ca locuințe, aparțin proprietarilor acestor lucruri (art. 677).

[64] De aceea, soluția la care s-a oprit art. 450 din Proiectul noului Cod civil, în sensul excluderii detentorilor precari de la aplicarea art. 494 C. civ., nu este nici logică și nici echitabilă; în același sens, V. Stoica, *op. cit.*, p. 311.

[65] În doctrina clasică română (D. Alexandresco) și franceză (Aubry et Rau, Planiol, Colin et Capitant), unii autori au restrâns aplicarea art. 494 C. civ. numai la posesorii propriu-ziși, excluzându-i pe detentorii precari (locatar, arendaș etc.); consecința era că lucrările făcute de aceștia din urmă pe fondul altuia, deși se făceau proprietatea proprietarului fondului, ei nu putea să ceară ridicarea lor. Această opinie, pe bună dreptate, nu a fost susținută de jurisprudență, care i-a asimilat pe detentorii precari cu posesorii; ei sunt, de regulă, constructori de rea-credință; pentru jurisprudența noastră, a se vedea Cas. I, dec. nr. 102 din 4 iunie 1919, în C.J. nr. 1/1920, p. 13.

În doctrină s-a ridicat întrebarea: dacă cel care a executat lucrările sau plantațiile, ulterior, pierde calitatea de proprietar, va putea pretinde actualului proprietar să-i achite cheltuielile făcute? (pentru detalii, a se vedea G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 287).

ce privește uzufructuarul care execută lucrări asupra fondului cu ocazia uzufructului, tradițional jurisprudența noastră îl asimilează cu constructorul de rea-credință (după jurisprudența belgiană, nu după cea franceză, care aplică art. 539 C. civ.)[66].

653. *Problema cheltuielilor.* Dacă, așa cum arătam, în privința reparațiilor și îmbunătățirilor efectuate incidența art. 494 C. civ. este înlăturată, aceasta nu înseamnă că proprietarul fondului nu datorează și pentru ele – în temeiul îmbogățirii fără justă cauză – o indemnizare.

În această situație, jurisprudența a aplicat regulile care cârmuiesc efectele acțiunii în revendicare; este vorba despre *teoria cheltuielilor* din dreptul roman, teorie care nu este expres prevăzută în Codul civil, dar nici nu este expres înlăturată. Această teorie distinge trei categorii de cheltuieli:

a) *cheltuielile necesare* sunt acelea fără de care imobilul este amenințat să sufere mari degradări sau pur și simplu să piară și pe care proprietarul însuși ar fi trebuit să le facă dacă avea imobilul în stăpânire. În acest caz, datorită scopului și caracterului lor urgent, aceste cheltuieli vor trebui să fie restituite în întregime[67]. În această situație, nu este necesar să se ia în calcul creșterea valorii imobilului, deoarece reparațiile au ca obiect o diminuare a valorii, și nu o creștere a valorii imobilului;

b) *cheltuielile utile* reprezintă valoarea lucrărilor care nu erau indispensabile, dar care au avut ca efect creșterea valorii imobilului. În această situație, proprietarul datorează o indemnizație care va fi, la alegere, fie costul lucrărilor de îmbunătățire, fie contravaloarea creșterii valorii imobilului; modalitatea de calcul este asemănătoare celei prevăzute de art. 494 C. civ. Dar trebuie reținut că întotdeauna proprietarul imobilului nu va putea fi obligat decât până la concurența celei mai mici dintre cele două sume. Judecătorul are un rol important, deoarece indemnizația nu va putea fi acordată decât dacă se constată că lucrările au fost utile;

c) *cheltuielile voluptorii* (pe care autorii din epocă le numeau *voluptarii*) sunt cele care nu cresc valoarea imobilului, nu sunt necesare și care au ca scop agrementul celui care le-a efectuat; în cazul lor, proprietarul nu este obligat la nici o restituire. Posesorul însă le poate ridica, dar cu condiția de a nu aduce prejudicii imobilului. În acest caz, gestiunea de afaceri este exclusă, deoarece lucrările nu corespund intereselor proprietarului[68].

Vom mai preciza că în teoria cheltuielilor (spre deosebire de regimul juridic al art. 494 C. civ.) nu se face nici o deosebire între posesorul de bună-credință

---

[66] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 145.

[67] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 285; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 143.

[68] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 377.

(cel care efectuează aceste lucrări cu credința că este proprietar) și posesorul de rea-credință. Această concepție se explică prin aceea că operațiunea are ca obiect doar să restabilească un echilibru între cele două patrimonii; poziția psihologică a titularilor nu are importanță, din moment ce unul nu a avut voința de a se sărăci în profitul celuilalt. În al doilea rând, proprietarul nu-l poate constrânge pe posesor (chiar dacă el este de rea-credință) să desființeze sau să ridice lucrările de îmbunătățire făcute fondului.

În concluzie, vom reține că teoria cheltuielilor constituie *dreptul comun* în ce privește raporturile dintre proprietarul fondului și cel care a făcut reparații sau îmbunătățiri; desigur, în lipsa unei convenții sau a unui text de lege contrar.

a) *Situația constructorului de rea-credință*

654. Pentru a analiza această situație, trebuie definită noțiunea de constructor de rea-credință. Prin constructor de rea-credință înțelegem acea persoană care ridică o construcție sau face o plantație sau altă lucrare pe un teren cunoscând faptul că terenul nu-i aparține și că este proprietatea altuia[69]. S-a spus, într-o formulare concisă, că este de rea-credință constructorul care este detentor precar al terenului, cel care pur și simplu uzurpează terenul sau cel care îl deține pe baza unui titlu ale cărui vicii îi sunt cunoscute[70]. Dar în această situație se va afla și cel care construiește pe un teren asupra căruia a fost recunoscut proprietar printr-o hotărâre judecătorească nedefinitivă[71] sau cel care a dobândit un imobil în numele altei persoane și a efectuat în nume propriu construcțiile pe acest imobil[72] ; tot de rea-credință sunt și copiii care au ridicat construcții pe terenul aparținând părinților lor, fără autorizarea acestora etc. Dovada relei-credințe a constructorului este în sarcina proprietarului fondului.

Potrivit art. 494 alin. (1), (2) și (3) C. civ., proprietarul terenului are un drept de opțiune între:

– a invoca accesiunea devenind proprietarul construcției, plantației ori lucrării, dar cu obligația de a plăti constructorului de rea-credință valoarea materialelor și prețul muncii, indiferent de sporul de valoare adus terenului; dacă nu există o convenție contrară, accesiunea intervine de plin drept și proprietarul solului nu trebuie să-și valorifice dreptul de accesiune; numai refuzul acestui drept trebuie să fie manifest;

---

[69] L. Pop, *op. cit.*, p. 218.

[70] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 310.

[71] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 301 și jurisprudența franceză citată; în mod judicios s-a decis răsturnarea prezumției de bună-credință a constructorului în situația în care proprietarul fondului a adresat notificări constructorului, prin care îi aducea la cunoștință că edificarea construcției îi încalcă dreptul de proprietate (dec. nr. 2262/R din 11 octombrie 2006, în C.A. Cluj, *Buletinul jurisprudenței 2006*, Ed. Sfera, Cluj-Napoca, 2007, p. 65-70).

[72] Civ. 3e, 1 mars 1995, în R.T.D. civ., 1996, p. 658, obs. Zenati.

– a-l obliga pe constructor să-și ridice sau să desființeze lucrările făcute pe cheltuiala sa și totodată a pretinde daune-interese dacă a suferit un prejudiciu (pentru lipsa de folosință a terenului)[73]. Această obligație de ridicare a construcției sau plantației trebuie privită ca o sancțiune aplicată constructorului de către proprietarul fondului. Evident, ridicarea construcției sau plantației nu va putea avea loc decât la cererea proprietarului fondului, ceea ce înseamnă că el nu înțelege să se prevaleze de accesiune. Proprietarul fondului poate renunța oricând să devină proprietar al construcțiilor sau plantațiilor, dar în acest caz va trebui să admită un drept de superficie în beneficiul altuia. În acest caz, nu se pune problema unui abandon al construcțiilor și plantațiilor, fără abandonarea terenului însuși. Aceasta, deoarece nu există abandon parțial al proprietății; există numai abandon total[74].

Pentru această a doua situație, practica judiciară (fostul Trib. Supr., Decizia de îndrumare nr. 13/1959)[75] a făcut următoarele precizări: „În acțiunile întemeiate pe art. 494 C. civ., instanțele nu vor putea deduce reaua-credință numai din faptul că cel care a construit, plantat sau executat lucrări pe un teren ce nu-i aparține nu are titlu asupra terenului, ci vor cerceta condițiile în care s-au făcut construcțiile, plantațiile sau lucrările a căror desființare se cere. De asemenea, instanțele vor cerceta dacă acțiunea proprietarului fondului nu îmbracă aspectele unui abuz de drept prin pasivitatea sau acceptarea acestuia de a face lucrările, făcând opunerea sau acțiunea pentru demolare numai după terminarea acestora. Instanțele vor căuta să înlocuiască soluția neeconomicoasă a dărâmării sau desființării construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări prin despăgubire în bani, ori de câte ori această soluție este mai echitabilă"; evident, acum nu se mai pune problema de a da instanțelor îndrumări. Dar, de altă parte, ideea abuzului de drept rezultată din această decizie a fost, pe drept cuvânt, criticată ca excesivă[76]. Ar fi cu totul exagerat și profund injust să se

---

[73] A se vedea Trib. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 2176/1996, în D. Lupașcu și colab., *Culegere de practică judiciară a Tribunalului București, 1993-1997*, Ed. All Beck, București, 1998, p. 18-19. În doctrină s-a spus că dreptul proprietarului pământului de a cere ridicarea construcției ori a plantației nu se face în virtutea dreptului său de accesiune, pentru că, dacă accesiunea ar funcționa automat și împotriva voinței sale, ar trebui ca el să procedeze la această ridicare pe cheltuiala sa; așadar, ridicarea construcției prevăzută de art. 555 alin. (2) C. civ. francez nu este de ordine publică (Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 385).

[74] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 383.

[75] Publicată în C.D. 1959, p. 21 și urm. În jurisprudența noastră mai veche s-a decis: „Buna-credință rezultă și din alte împrejurări decât titlul de proprietate. *Pasivitatea sau conduita tolerantă* a proprietarului fondului poate conduce la înlăturarea relei-credințe a constructorului" (Cas. I, dec. nr. 854 din 26 mai 1939, în J.G. nr. 38/1939, p. 1195, în A. Pena, *op. cit.*, p. 19). Asupra acestei judecăți merită să mai reflectăm.

[76] În acest sens, M.D. Bocșan, *op. cit.*, p. 52; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 301; în doctrină s-a susținut că *de lege lata* se poate admite cel mult că pasivitatea proprietarului vecin poate fi interpretată ca o exprimare a acordului la constituirea unui drept de superficie cu titlu

prelungească, prin interpretare, decizia menționată. Este adevărat că desființarea lucrărilor este neeconomicoasă, dar nu trebuie uitat că în acest caz constructorul a lucrat cu intenție sau se face vinovat de o culpă gravă[77].

b) *Situația constructorului de bună-credință*

655. Prin constructor de bună-credință se înțelege acea persoană care ridică o construcție, face o plantație sau altă lucrare pe un teren cu convingerea că este al său, deși în realitate el aparține altei persoane în proprietate[78]; de exemplu, dobânditorul al cărui titlu de dobândire este nul și el nu știe acest lucru sau dobânditorul al cărui titlu este rezolvit, el necunoscând cauza rezoluțiunii, ori cazul dobânditorului de la un neproprietar de bună-credință care este evins de adevăratul proprietar etc. Instanța noastră supremă a statuat că „buna-credință a constructorului rezultă exclusiv din convingerea pe care o are în momentul efectuării lucrărilor că fondul pe care construiește sau plantează este al său, prin faptul că îl posedă în virtutea unui titlu translativ de proprietate ale cărui vicii nu-i sunt cunoscute"[79]. Ulterior, această interpretare a fost extinsă, deducându-se buna-credință și din alte împrejurări. Credem însă că trebuie să rămânem la interpretarea restrictivă în care posesorul este de bună-credință numai atunci când posedă terenul ca un proprietar, în puterea unui titlu translativ de proprietate ale cărui vicii nu-i sunt cunoscute. Buna-credință în această materie trebuie apreciată în raport cu prevederile art. 485-486 C. civ. privind posesorul de bună-credință, chiar dacă jurisprudența noastră i-a dat o accepțiune ceva mai largă în aplicarea art. 494 C. civ. Buna-credință a cons-

---

oneros (V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 300); avem însă rezerve față de această opinie, deoarece simpla toleranță, neînsoțită de alte acte, nu poate imprima voinței intenția pentru constituirea unui drept de superficie.

[77] Articolul 449 din Proiectul noului Cod civil statuează: „(1) Atunci când construcția a fost edificată cu rea-credință, proprietarul terenului poate opta între păstrarea construcției în proprietate și obligarea constructorului la desființarea construcției. În primul caz, proprietarul datorează o despăgubire care, la alegerea sa, trebuie să acopere o pătrime fie din valoarea materialelor și a manoperei, fie din sporul de valoare adus fondului".

În raport cu acest text din Proiect [precum și cu art. 452 alin. (4) teza finală], ne întrebăm dacă legiuitorului îi este permis să ignore pur și simplu principiul îmbogățirii fără just temei; constructorul, chiar de rea-credință (cu excepția unei convenții contrare), trebuie să fie indemnizat. Asemenea prevederi ne apar nepotrivite.

[78] Pentru detalii, D. Gherasim, *Buna-credință în raporturile juridice civile*, Ed. Academiei, București, 1981, p. 174 și urm., iar pentru opinia – care ni se pare corectă – în sensul că constructorul de bună-credință poate fi asimilat cu posesorul de bună-credință, a se vedea I. Deleanu, *Problema constituționalității prevederilor art. 494 alin. ultim din Codul civil român*, în Dreptul nr. 6/2002, p. 20.

[79] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 6/1979, în C.D. 1979, p. 56.

tructorului trebuie să existe în momentul edificării construcției[80], chiar dacă după aceea a devenit de rea-credință[81].

În această situație, proprietarul terenului nu mai are decât un singur drept: el devine în mod obligatoriu (prin accesiune) proprietarul construcției, plantației sau lucrării, urmând a-l despăgubi pe constructor; el nu poate cere ridicarea sau demolarea lucrărilor. În acest caz, spre deosebire de cel precedent (cazul constructorului de rea-credință), accesiunea operează automat, deși prin convenție constructorul sau plantatorul pot fi obligați la ridicarea lucrării; unii autori susțin chiar că în această situație accesiunea este de ordine publică.

În acest sens, art. 494 alin. (3) teza finală statuează: „Cu toate acestea, dacă plantațiile, clădirile și operele au fost făcute de către o a treia persoană de bună-credință, proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea sus-ziselor plantații, clădiri și lucrări, dar va avea dreptul sau de a înapoia valoarea materialelor și prețul muncii, sau de a plăti o sumă de bani egală cu aceea a creșterii valorii fondului"[82].

---

[80] În practica judiciară recentă s-a statuat: „Buna-credință a constructorului se raportează la momentul edificării construcției și constă în convingerea lui, lipsită de îndoială în perioada efectuării lucrărilor, că execută aceste lucrări având autorizația de construire și dreptul de a construi pe acel teren" (dec. civ. nr. 1495/R din 9 iunie 2006, în C.A. Cluj, Buletinul Jurisprudenței 2007, p. 55-57). Considerăm că buna-credință poate fi reținută, în funcție de împrejurări, chiar și în lipsa autorizației de construcție; de aceea, art. 451 alin. (2) din Proiectul noului Cod civil, care spune: „Cu toate acestea, nu poate invoca buna-credință cel care construiește în lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege", va trebui revăzut și poate chiar înlăturat.

[81] În jurisprudența franceză, în temeiul art. 550 C. civ. francez (art. 486 C. civ. român), s-a admis că atunci când constructorul a fost informat de faptul că nu este proprietarul terenului și când, totuși, el a continuat lucrările de construcții, încetează să mai fie de bună-credință (Civ. 3e, 30 novembre 1988, în R.T.D. civ., 1989, obs. Zenati).

De lege ferenda, într-o variantă, credem că o dispoziție expresă, care să dispună că obligația proprietarului terenului de a deveni și proprietarul construcției se stinge în cazul în care el *se opune imediat* după începerea lucrărilor, ar fi utilă. În adevăr, la acest moment s-ar putea opri lucrările începute până la clarificarea situației, iar în caz contrar această opunere l-ar transforma pe constructorul de bună-credință într-unul de rea-credință.

[82] Prin Decizia nr. 91 din 4 martie 2003 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 494 alin. (3) teza finală din Codul civil, Curtea Constituțională a respins această excepție, reținându-se, printre altele, că proprietarul terenului suferă o restrângere a prerogativei de dispoziție asupra bunului său, însă această restrângere operează în condițiile legii, în considerarea poziției subiective a constructorului – buna-credință –, cu respectarea prevederilor constituționale ale art. 41 alin. (1) teza finală, conform cărora conținutul și limitele dreptului de proprietate sunt stabilite de lege; nu poate să fie pusă în discuție exproprierea; în sens contrar, cu argumente care merită a fi reținute, se susține că prevederile art. 494 alin. ultim teza a II-a C. civ. sunt abrogate în temeiul art. 150 alin. (1) din Constituție; că deci proprietarul terenului poate cere terțului de bună-credință ridicarea lucrărilor (a se vedea I. Deleanu, în P.R. nr. 3/2003, *notă critică* la dec. nr. 91 din 4 martie 2003, p. 27-29).

Legat de despăgubirile datorate de proprietarul terenului, acesta are, așadar, la îndemână două variante:

– el poate să achite constructorului contravaloarea materialelor și a muncii (de la data rambursării sau pronunțării hotărârii judecătorești) sau

– să-i plătească acestuia o sumă de bani egală cu creșterea valorii fondului ca urmare a efectuării lucrării. Desigur, proprietarul fondului va alege suma cea mai mică; alegerea sa este discreționară. Dacă însă el refuză să facă această alegere, într-o opinie, se susține că judecătorul trebuie să-l condamne la cea mai mică dintre sume, iar în alta s-a spus că dacă proprietarul a fost pus în întârziere să-și exercite alegerea, constructorul este în drept să ceară instanței autorizarea de a exercita el însuși opțiunea în locul proprietarului, soluție care pare judicioasă.

Deoarece art. 494 C. civ. nu este imperativ, el nu are incidență decât în lipsa unei convenții contrare încheiate între constructor și proprietarul terenului. Este chiar posibil (datorită naturii supletive a textului art. 494 C. civ.) să nu se acorde nici o indemnizație sau ea să fie stabilită după alte reguli (decât art. 494 C. civ.) alese de părți; dar oricum, aceasta nu va împiedica să opereze accesiunea în profitul proprietarului (art. 482, art. 488 C. civ.).

Din aceste două ipoteze prevăzute de legiuitor (constructor de rea-credință și constructor de bună-credință) rezultă că, practic, proprietarul terenului îl poate sili pe constructorul de rea-credință să primească o sumă mai mică drept despăgubiri, în caz contrar obligându-l să dărâme sau să ridice construcțiile, ceea ce ar fi pentru el o soluție foarte dezavantajoasă[83]. De aceea, numai în aparență constructorul de rea-credință ar avea o situație mai favorabilă decât constructorul de bună-credință; inferioritatea constructorului de bună-credință există numai în teorie[84].

Este de reținut că, în toate cazurile în care proprietarul terenului își însușește construcția sau plantația, constructorul, indiferent de rea sau de bună-credință, are o creanță împotriva proprietarului terenului. Acțiunea este prescriptibilă în trei ani, iar termenul de prescripție curge de la data la care proprietarul terenului și-a manifestat intenția de a și-o însuși[85]. Constructorul are însă *un drept de retenție*[86] cu privire la construcții până la plata integrală a despăgubirilor cuve-

[83] C. Uscătescu, *Regimul juridic și valorificarea drepturilor constructorului pe terenul unui terț*, în R.R.D. nr. 1/1987, p. 7; pentru modul de calcul al indemnizării, a se vedea Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 214-215; Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 119-121.

[84] Asupra acestei controverse, a se vedea, pe larg, C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 141-142; autorii sunt de părere că deosebirea între constructorul de bună-credință și cel de rea-credință, așa cum este stabilită de Codul civil, ar trebui ștearsă din lege.

[85] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 236/1974, în C.D. 1974, p. 68.

[86] A se vedea Trib. Supr., dec. nr. 1234 din 12 iulie 1956; Trib. Supr., dec. nr. 1257 din 31 iulie 1956, în C.D. 1956, p. 59-65.

nite (drept care a fost recunoscut odinioară de Curtea noastră de Casație, după unele ezitări)[87]; acest drept este recunoscut deopotrivă atât constructorului de bună-credință, cât și constructorului de rea-credință. De aceea, ni se pare excesivă statuarea din Proiectul Codului civil în sensul că dreptul de retenție nu poate fi acordat nici în cazul în care construcția a fost edificată cu bună-credință [art. 453 alin. (2)].

656. În practică a trebuit să se lămurească problema *transmisiunilor succesive*, respectiv împotriva cui va trebui să se îndrepte constructorul – pentru realizarea creanței sale – în cazul în care după terminarea lucrărilor proprietarul fondului a înstrăinat terenul unui nou dobânditor? Apreciem că în acest caz constructorul este îndreptățit să pretindă creanța sa de la proprietarul actual[88] (care urmează să se îndrepte în regres împotriva fostului proprietar), dar și de la proprietarul anterior, deoarece suntem în prezența unei obligații *scriptae in rem*[89] care lasă să subziste și obligația debitorului originar.

657. În ce privește *momentul dobândirii dreptului de proprietate prin accesiune*, considerăm întemeiată, așa cum arătam, acea opinie care susține că accesiunea se produce de plin drept pe măsura edificării construcției; deci fără vreo manifestare de voință din partea proprietarului terenului[90]; proprietarul fondului va deveni proprietar al construcției în virtutea dreptului său de accesiune numai dacă nu decide ca respectivele lucrări să fie ridicate. Adevărat, s-au susținut și alte opinii. Bunăoară, după o părere, transferul dreptului de proprietate ar avea loc numai în momentul în care proprietarul terenului se manifestă ca proprietar al construcției, dată la care constructorul devine creditor al proprietarului[91]. Într-o altă opinie, s-a spus că până la momentul în care

---

[87] Pentru această problemă, a se vedea C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. I, p. 603-605.

[88] Înalta Curte de Casație, printr-o decizie din 29 octombrie 1940, a statuat că, în cazul mai multor transmisiuni succesive, proprietarul la care se referă art. 494 C. civ. nu poate fi – după cum implicit rezultă chiar din textul acestui articol – decât *cel actual* (s.n.); aceasta, pentru că, pe de o parte, obligațiunea despăgubirii derivă în acest caz dintr-o îmbogățire fără justă cauză și are loc *propter rem*, iar, de altă parte, pentru că în cadrul art. 494 C. civ. nu se poate naște nici un raport juridic între posesorul constructor și vânzătorul care a pierdut proprietatea bunului printr-o înstrăinare anterioară" (*apud* G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 287-289). Pentru practica judiciară mai recentă, a se vedea Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1965/1974, în I.G. Mihuță, *Repertoriu ... 1969-1975*, p. 97-98; Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 2207/1979, în C.D. 1979, p. 47.

[89] În același sens, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 314-315.

[90] D. Chirică, *Natura juridică și valorificarea drepturilor constructorului pe terenul unui terț*, în R.R.D. nr. 1/1987, p. 6; L. Pop, *op. cit.*, p. 224; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 303-304; C.S.J., s. civ., dec. nr. 893/1994, în Dreptul nr. 12/1994, p. 62.

[91] D. Gherasim, *op. cit.*, p. 175.

proprietarul terenului va invoca accesiunea, constructorul ar avea un drept de proprietate rezolubilă[92], iar condiția rezolutorie va consta, după caz, fie în precizarea atitudinii proprietarului terenului, fie în posibilitatea demolării construcției. Într-o altă opinie, mai recentă, se susține că efectul achizitiv de proprietate se produce numai în măsura în care proprietarul bunului principal înțelege să-și exercite dreptul de accesiune; că deci numai în momentul manifestării de voință a proprietarului terenului de a intra în stăpânirea materială a terenului și a lucrării acesta dobândește un drept de proprietate pur și simplu asupra lucrării[93].

658. Pe marginea art. 494 alin. (3) teza a II-a C. civ. vom face unele *observații*. Așa cum s-a arătat în doctrina mai recentă[94], deși terenul rămâne proprietarului, prin faptul că el este obligat împotriva voinței sale a reține construcția, dreptul său de proprietate este nesocotit; în plus, el este obligat totodată la despăgubiri. De aceea – în considerarea faptului că dreptul de proprietate este absolut și exclusiv –, credem că ar trebui ca proprietarul terenului să fie îndreptățit să ceară demolarea construcției edificate pe terenul său chiar și atunci când constructorul este de bună-credință. Exclusivitatea implică și caracterul deplin al dreptului de proprietate, adică posesia, folosința și dispoziția. Ea implică excluderea oricărei persoane de a exercita puteri asupra bunului; terții nu au, în principiu, nici o parte din utilitatea bunului.

A admite teza opusă, în sensul că o astfel de soluție este neeconomicoasă sau că prin ea s-ar săvârși un abuz de drept (opinii care au dăinuit mult timp în doctrină), nu poate fi acceptat. Absența vinovăției constructorului (buna-credință) nu poate fi o scuză, după cum, pe un alt plan, dreptul de a cere demolarea fiind într-un fel discreționar, nu poate fi considerat abuz de drept. O asemenea soluție nu înseamnă deloc o aplicare ortodoxă a art. 480 și a art. 481 C. civ., ci un atașament binemeritat (venit cam târziu) față de dreptul de proprietate pe care numai uneori ne place să-l considerăm sacru și inviolabil.

659. *O altă problemă controversată*: situația în care o construcție depășește propriul teren, încălcând terenul altuia[95]. Acest lucru se poate întâmpla în cazul în care, evaluând greșit limitele fondului său, construcția pe

---

[92] A se vedea C. Stătescu, *În legătură cu practica judiciară privind partajul unei construcții clădită fără autorizație*, în R.R.D. nr. 12/1982, p. 23-25; C. Bîrsan, *Regimul juridic al construcțiilor ...*, p. 37; Al. Bacaci, *Raporturile patrimoniale în dreptul familiei*, ed. a 2-a, *op. cit.*, p. 48-49.

[93] V. Stoica, *Sensurile și tipologia accesiunii ...*, p. 42; în același sens, a se vedea C.A. Constanța, s. civ., dec. nr. 10/2007, în Buletinul Curților de Apel nr. 2/2007, p. 14.

[94] M.D. Bocșan, *op. cit.*, p. 55; I. Deleanu, *op. cit.*, p. 28.

[95] Pentru această chestiune, a se vedea și J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 333-334; Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 208-210; Y. Buffelan-Lanore, *op. cit.*, p. 761.

care o edifică un proprietar încalcă puțin (uneori cu câțiva centimetri) proprietatea vecină (sau chiar două proprietăți). Dar această situație poate să rezulte și dintr-o modificare sau extindere a construcției inițiale.

Potrivit soluției clasice, având în vedere că un astfel de proprietar este un constructor de bună-credință (prin premisă, el se bazează pe un titlu putativ), proprietarul vecin nu ar putea cere demolarea și ar fi constrâns să devină proprietar prin accesiune; evident, cu obligația de a-l despăgubi pentru o parte (fragment) din construcție. Această soluție nu este echitabilă.

Într-o altă optică (pentru care am pledat mai sus), prin aplicarea art. 480 și art. 481 C. civ., proprietarul terenului poate cere demolarea părții de construcție care încalcă proprietatea sa. Dezastrul este în acest caz pentru constructor, deoarece, fiind condamnat să demoleze o parte din construcție, riscă să se prăbușească întreg edificiul. Nu este aceasta, oare, o soluție prea radicală? Nu înseamnă aceasta să se meargă împotriva conservării valorilor economice și să se ignore buna-credință? Nu este oare vorba în acest caz de un abuz de drept, câtă vreme se cere imperativ o reparație în natură decât una în bani? Sau este nevoie să se aștepte prescripția de 30 de ani pentru a rezolva acest conflict? Nu se poate găsi totuși un compromis?

În ce ne privește, considerăm că, atunci când încălcarea terenului este imperceptibilă, din considerente de echitate se poate recunoaște dreptul de proprietate al constructorului asupra terenului în schimbul unei despăgubiri stabilite de instanță[96]. De altfel, cel mai adesea așa va proceda și proprietarul terenului; obținând o hotărâre de demolare, va încerca mai degrabă să negocieze pentru un preț mai bun vânzarea fragmentului de teren decât să o pună în executare[97]. Iată cum, în două situații aparent identice sau, oricum,

---

[96] O teză apropiată a fost denumită uneori *teoria accesiunii orizontale*. Ea a fost criticată pe motiv că este împotriva art. 494 C. civ. și, totodată, a art. 481 C. civ., care nu admite exproprierea decât pentru cauză de utilitate publică. Într-o altă opinie, s-a spus că imobilul construit va deveni proprietate diviză a celor doi proprietari, fiecare pentru partea sa, sau ar fi obiectul unei indiviziuni; proprietarul terenului ar fi ținut în această situație să-l indemnizeze, pentru partea pe care el a devenit proprietar, pe constructorul de bună-credință, fără a avea posibilitatea de a cere demolarea construcției (Demolombe, *Cours de Code Napoléon*, 4e éd., 1876, nr. 191, p. 625; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *Traité théorétique et pratique de droit civil. Les biens*, 3e éd., 1905, nr. 377, p. 261; Paniol et Ripert, *Traité pratique de droit civil français ..., op. cit.*, p. 185). După alți autori (Fr. Chabas et M. de Juglard, *Droit de propriété et ses démembrements*, Montchrestien, *Leçons de droit civil*, 8e éd., 1994, nr. 1589, p. 324), această soluție este o sursă de complicații și deci acest compromis nu este satisfăcător nici pentru unul, nici pentru altul. În sfârșit, într-o altă opinie, s-a preconizat demolarea completă a construcției (Aubry et Rau, *Cours de droit civil français*, t. 2, 5e éd., 1897, p. 402).

[97] În dreptul civil german, situația construcției care este edificată parțial pe terenul învecinat (*Überbau*) este reglementată în § 912 din *B.G.B.*; ea este considerată o îngrădire a proprietății izvorâtă din raporturile de vecinătate și este tratată în Cod în Titlul 1, „Conținutul

asemănătoare, soluțiile pot fi diferite. Desigur, se mai poate discuta care este pragul până la care încălcarea frontierei poate fi considerată imperceptibilă.

Această situație ar constitui – după unele păreri – *abuz de drept* izvorât din pasivitatea proprietarului terenului și din rațiuni *pur economice*; punerea în balanță a celor două interese ale vecinilor, dar și a altor împrejurări va trebui să facă de neacceptat (datorită pagubelor mari) dărâmarea părții respective din construcție[98].

Vom recunoaște însă că și opinia potrivit căreia proprietarul terenului va putea cere în toate cazurile ridicarea construcției (fără deosebire între constructorul de bună-credință și cel de rea-credință) are serioase justificări[99]. Astfel, *în plan juridic* se susține că art. 494 C. civ., care nu-i permite proprietarului fondului să ceară demolarea construcției când constructorul este de bună-credință, se referă la posesorul care construiește pe un teren căruia nu-i este proprietar[100]. Or, cel care construiește pe propriul teren încălcându-l pe al altuia

---

proprietății". Și legiuitorul german a considerat ca fiind neeconomicoasă soluția demolării atunci când constructorul a acționat cu bună-credință; s-a reținut că acesta fiind de bună-credință, depășirea graniței nu poate să-i fie imputabilă din punct de vedere subiectiv, iar interesul proprietarului terenului „cotropit" este de a fi despăgubit. De aceea, textul amintit stabilește că proprietarul lezat în acest mod va trebui să tolereze partea din construcție care depășește granița, dacă constructorului nu i se poate imputa că a lucrat cu intenție și nu se face vinovat de o culpă gravă (*grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt*); pentru detalii, a se vedea K. Müller, *Sachenrecht* ..., p. 121 și urm. Menționăm însă că doctrina germană în materie admite, în mod excepțional, abuzul de drept (*Rechtsmissbrauch*) atunci când se solicită demolarea construcției pe motivul că prejudiciul rămânerii pe mai departe a construcției este minor în raport cu cel izvorât din demolarea ei (*ibidem*).

[98] Pentru menținerea construcției pe temeiul abuzului de drept datorită pasivității proprietarului terenului în perioada lucrărilor de construcție, a se vedea M. Grigoriu, *Temeiul juridic al dreptului de a păstra construcția ridicată cu încălcarea dreptului de proprietate asupra terenului învecinat*, în R.R.D. nr. 2/1975, p. 14 și urm; P. Anca, M.I. Eremia, *Efectele juridice ale bunei-credințe în dreptul civil*, în Justiția nr. 12/1965, p. 36 și urm.

[99] În acest sens, Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 381; autorul arată că și jurisprudența prezentă a Curții de Casație franceze este sensibilă la această teză.

[100] Dacă hotărârea Curții de Casație franceze care a statuat, în baza art. 545 C. civ. (481 C. civ. român), că în caz de încălcare a proprietății altuia, constructorul, chiar de bună-credință, poate fi obligat la demolarea părții respective („încălcarea proprietății altuia este suficientă pentru a caracteriza vinovăția") este de admis, fiind vorba despre o fundație care încălca granița cu 0,30 m și 0,40 m înălțime (Civ. 3e, 10 novembre 1992, Bull. Civ. III, nr. 292 și în R.T.D. civ., 1993, 850, obs. Zenati, Civ. 3e, 23 mars 1999, în JCP 2000 I 211, obs. Perinet-Marquit), vom înțelege mai greu situația (constructorului de bună-credință) în care aceeași instanță supremă și-a reafirmat poziția pentru o încălcare de *o jumătate de centimetru* (Civ. 3e, 20 mars 2002, Gaz. Pal. 2002, somm. 531), deși Curtea de Apel Paris a respins cererea pe motiv că încălcarea ar fi „neglijabilă". Această poziție rigidă și de mare severitate a fost criticată de doctrină, deoarece asemenea încălcări sunt inevitabile. În sfârșit, o astfel de soluție pare a fi contrară și art. 1 din Protocolul 1 al Convenției europene. Dar vecinul care suportă încălcarea nu ar putea, la rândul său, să invoce art. 1 din Protocolul nr. 1?

nu este posesorul fondului vecin. Așa fiind, art. 494 C. civ. nu ar putea fi aplicabil în raporturile cu proprietarul fondului vecin, iar demolarea părții care încalcă granița ar putea fi cerută. Dar, evident, un astfel de constructor nu ar putea fi nici *detentor*, deoarece el nu se poate prevala nici de un titlu de detenție, nici de un act de pură facultate sau de simplă toleranță. Așadar, neputând fi considerat nici posesor, nici detentor, deoarece el are voința de a construi pe fondul său, și nu pe cel al altuia, art. 494 C. civ. trebuie înlăturat și, deci, construcția poate fi demolată.

Opinia înfățișată adaugă și unele considerații de ordin moral, în sensul că este necesar să se protejeze interesele proprietarului fondului, victimă a încălcărilor făcute de constructori puțin scrupuloși, chiar dacă reaua-credință nu este dovedită. Apoi, din punct de vedere practic, o asemenea soluție este și cea mai simplă, deoarece pune victima încălcării pe o poziție avantajoasă pentru a negocia cu autorul faptei evitarea demolării[101].

În sfârșit, atât în doctrina noastră, cât și în doctrina străină, s-a preconizat *de lege ferenda* (în cazul constructorului de bună-credință pe o bandă îngustă de pe terenul vecinului) fie constituirea unui drept de superficie, fie un schimb de terenuri și chiar constituirea unui drept de coproprietate între vecini (prin înțelegerea părților sau pe cale judiciară), care se va compune în raport cu valoarea contribuției fiecăruia în ansamblul acestui bun, respectiv autorul lucrării cu valoarea lucrării și a terenului propriu, iar vecinul cu valoarea terenului propriu[102]. Deși pare rezonabilă, această soluție nu este practică; aceasta, deoarece oricum relațiile de vecinătate sunt profund alterate (mai puțin ipoteza înțelegerii părților) și ele vor fi nevoite să recurgă pentru clarificare la un demers în plus, partajul (în natură, prin atribuire, prin licitație publică).

3. Accesiunea mobiliară

660. Aceasta presupune unirea a două bunuri mobile care aparțin la proprietari diferiți ori confecționarea sau obținerea unui bun de către o persoană prin munca sa folosind materialele altuia.

---

[101] Proiectul noului Cod civil statuează acest caz în art. 452 în următorii termeni: „(1) În cazul construcției edificate în parte pe terenul constructorului, proprietarul vecin poate, în schimbul unei despăgubiri, să dobândească întreaga construcție, dacă cel puțin o jumătate din suprafața ocupată de construcție se află pe propriul teren.

(2) Odată cu proprietatea asupra întregii construcții, proprietarul vecin dobândește și un drept de superficie asupra părții ocupate din terenul constructorului, însă numai pe durata de existență a construcției.

(3) Sub sancțiunea decăderii, cererea proprietarului vecin privitoare la dobândirea acestor drepturi trebuie notificată, în scris, constructorului, într-un termen de 1 an de la finalizarea lucrării (...)".

[102] V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 304.

În Codul nostru civil sunt reglementate trei cazuri de accesiune mobiliară: adjuncțiunea, specificațiunea și confuziunea sau amestecul.

661. *Adjuncțiunea* (art. 504-507 C. civ.) constă în unirea a două bunuri mobile având proprietari diferiți, astfel încât, deși ele formează un singur tot, pot fi despărțite și conservate separat fără a-și pierde individualitatea. De exemplu, tabloul și rama în care este încadrat, o piatră prețioasă și inelul la care este montată etc. Acest tot revine, prin accesiune, proprietarului bunului care formează partea principală. Dacă nu se poate stabili care bun este accesoriul celuilalt, atunci se consideră principal cel care are o valoare mai mare. Dacă lucrurile sunt de aceeași valoare, va fi considerat principal lucrul cu un volum mai mare (art. 507 C. civ.).

662. *Specificațiunea* (art. 508-510 C. civ.) constă în prelucrarea unei materii astfel încât se obține un obiect nou, materia primă sau bunul fiind proprietatea altuia. Este vorba deci de unirea unui bun care aparține unei persoane cu manopera altei persoane. De exemplu: un croitor confecționează un costum dintr-o stofă proprietatea altuia, acesta din urmă plătind manopera. Dacă însă manopera este atât de importantă încât întrece cu mult valoarea materiei prime întrebuințate, cel ce a confecționat lucrul devine proprietar, dar are obligația de a plăti prețul materiei prime proprietarului acesteia[103].

663. *Confuziunea* (art. 511-516 C. civ.) are loc atunci când două sau mai multe mișcătoare aparținând unor proprietari diferiți s-au unit astfel încât nu se mai pot recunoaște.

Dacă unul din bunuri poate fi considerat principal, proprietarul acestuia va deveni proprietar al bunului rezultat din unire; el va fi obligat de a despăgubi pe celălalt proprietar. Dacă bunurile unite sunt echivalente, lucrul obținut devine comun, proprietarii putând cere împărțirea acestuia.

Potrivit art. 514 C. civ., dacă materia aparținând unui proprietar a fost folosită fără știrea acestuia pentru formarea unui lucru nou, el va putea să

---

[103] § 950 din *B.G.B.* reglementează prelucrarea (*Verarbeitung*). Dacă în cazul confuziunii (§ 946-948) proprietarii lucrurilor vechi devin coproprietarii lucrului nou, în raport de valoarea bunurilor vechi, § 950 *dă prioritate muncii*; adică acela care prelucrează un lucru (deci îl transformă într-un alt lucru) devine proprietarului bunului nou, cu excepția cazului în care valoarea muncii sale este cu mult inferioară valorii lucrurilor prelucrate. De exemplu, A pictează un tablou cu culorile proprietatea lui B, pe pânza proprietatea lui C.A devine proprietar al tabloului și dacă munca sa are o valoare mai mică decât culoarea și pânza. Dar dacă munca sa are o valoare cu mult mai mică decât materialele, legea nu-i acordă dobândirea proprietății. Aici dobândirea proprietății nu are loc prin act juridic, ci prin așa numitul *Realakt* (J. Baumann, *Einführung in die Rechtswissenschaft, Rechtssystem und Rechtstechnik*, 8. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1989, p. 181).

ceară, în locul lucrului nou format, fie o materie de aceeași natură, cantitate, greutate, mărime și calitate, fie valoarea acelei materii.

§5. Tradițiunea

664. Ea constituie un alt mod de dobândire a proprietății. Prin tradițiune (art. 644 C. civ.) înțelegem remiterea, predarea materială a unui bun. În prezent ea are o sferă de aplicare restrânsă; prin ea are loc transferul dreptului de proprietate în cazul darurilor manuale (adică al unor donații curente), înlocuind astfel forma înscrisului autentic, condiție esențială în contractul de donație. De asemenea, tradițiunea operează în cazul titlurilor de valoare la purtător (de pildă, obligațiunile C.E.C., acțiuni etc.)[104]. Se înțelege că pot forma obiectul tradițiunii numai bunurile mobile corporale, nu și bunurile imobile[105].

În ce privește darul manual (dacă mai este necesar să amintim), acesta înseamnă remiterea unui bun mobil de către donator donatarului, fără ca această remitere să fie constatată printr-un act autentic, el constituind astfel o excepție de la art. 813 C. civ., care proclamă solemnitatea donațiilor. Remiterea bunului donatarului de către donator este necesară pentru realizarea transferului proprietății, dar și pentru ca valabilitatea contractului încheiat. Or, atâta timp cât nu a fost făcută tradițiunea, nu există contract și, deci, nu este posibil un transfer al proprietății; transferul nu este decât un efect al contractului. În

[104] Bunăoară, art. 99 din Legea societăților comerciale nr. 31/1990 stabilește: „Dreptul de proprietate asupra acțiunilor la purtător se transferă prin simpla tradițiune a acestora". În acest caz, nu este necesară nici o altă formalitate probatorie ori de publicitate legală decât faptul tradițiunii lor dintr-o mână în alta (T. Prescure, în I. Schhiau, T. Prescure, *op. cit.*, p. 295).

[105] În dreptul civil german, dobândirea proprietății unui bun mobil este reglementată în § 929 din *B.G.B.* Sunt posibile mai multe combinații; în unele dintre ele nu este necesară remiterea bunului. Așa, bunăoară, dacă dobânditorul este deja în posesia bunului, atunci este nevoie doar de înțelegerea privind transmiterea proprietății; este așa-numita transmitere „de mână scurtă" (*brevi manu traditio*) reglementată de § 929 prop. 2. De pildă, X a închiriat un televizor de la Y; el se hotărăște să-l cumpere; nu mai este necesară remiterea lui, ci numai înțelegerea asupra transmiterii proprietății. O a doua situație este aceea a transmiterii proprietății prin constitutul posesiei (*Besitzkonstitut*); ea are loc atunci când proprietarul vânzător vrea să păstreze posesia asupra bunului; în această situație, este vorba despre o posesie indirectă. A treia situație are loc atunci când bunul care urmează a fi transmis se află în posesia unui terț și când în locul remiterii lui se procedează la cesiunea acțiunii în revendicare (*Herausgabeanspruch*). De exemplu, X a închiriat mașina de scris lui V; dar X vrea să-i transmită proprietatea lui Y (care este interesat să mențină închirierea). Este suficient ca X să-i cedeze lui Y acțiunea în revendicare (fără tradițiune) și să se înțeleagă asupra transmiterii proprietății (§ 931); a se vedea Baur/Stürner, *Lehrbuch des Sachenrechts*, 16. Auflage, C.H. Beck, München, 1992, p. 496.

consecință, cum s-a spus, prin darul manual efectul și cauza se confundă[106]. Tradiția este o condiție a contractului; atunci când ea are loc, în același timp se realizează și transferul proprietății.

Tradițiunea lucrului nu înseamnă neapărat o deplasare fizică a lui sau predarea obiectului din mână în mână; este suficientă o tradițiune implicită, cum ar fi, bunăoară, predarea cheilor unei casete unde se află obiectul donat sau identificarea unui tablou expus, chiar dacă el nu a fost imediat predat[107].

§6. Ocupațiunea

1. Definiție

665. Ea este un mod de dobândire a proprietății care constă în luarea în posesie a unui bun care nu aparține cuiva[108], a *unui bun fără stăpân*[109]. Aceasta este forma cea mai primară și mai intuitivă de a dobândi proprietatea prin luarea în posesie a unui lucru pe care nimeni nu-l are în proprietate (de exemplu, un mic meteorit căzut peste noapte în grădină, perla unei scoici dinăuntrul unui pește marin, puiul unui câine fără stăpân etc.)[110]. Așadar, mecanismul ocupațiunii este asemănător posesiei, numai că luarea în posesie conduce nu numai la dobândirea instantanee a proprietății, ci și eliberează de toate sarcinile reale care ar putea greva bunul[111]; este deci un mod originar de dobândire a proprietății *animo domini*, în sensul că dobânditorul este primul proprietar cunoscut; în alte cuvinte, dobânditorul nu va fi avândul cauză al cuiva. Ocupațiunea presupune două condiții: luarea în posesie a bunului și intenția de a-l face propriu (*animus occupandi*); totuși, credem că intenția nu

---

[106] Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 218.

[107] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1349/1972, în C.D. 1972, p. 110.

[108] În doctrina noastră mai veche s-a spus că ocupațiunea este singurul mod originar de dobândire a dreptului de proprietate, toate celelalte fiind derivate (G.C. Tabacovici, *Prime elemente de drept civil*, Institutul de Arte Grafice C. Sfetea, vol. II, București, 1912, p. 3).

[109] Legiuirea Caragea, în Partea a II-a intitulată „Pentru lucruri", statua: „1. Orice lucru nu este a lu nimeni, acela se face a lu celui ce va apuca înainte" (*Legiuirea Caragea*, Tipografia Națională a lui Stephan Rassidescu, București, 1865, p. 224).

[110] G. Cornu scria: „Există în ocupațiune un resort primitiv de posesivitate, un miros greu de violență privată și o bănuială vagă de vandalism care nu sunt făcute să placă puterii publice. De unde și respingerea ei de către dreptul regal sau de lege" (*idem, op. cit.*, p. 687).

La Roma, proprietatea înceta când un lucru devenea *res nullius*. Acesta putea deveni *res publica* sau *res sacra* dacă era destinat cultului. Un exemplu este celebru: Claudius, vechiul inamic al lui Cicero, a reușit să-l exileze pe acesta și să facă din casa sa un *res sacra*. Când Cicero a revenit din exil, a fost obligat să pledeze *pro domo* înaintea preoților, cu scopul de a obține anularea acestei măsuri religioase.

[111] J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 247.

trebuie să fie calificată, așa încât și persoana lipsită de capacitate poate să fie beneficiara ocupațiunii (de exemplu, un minor sau un alienat mintal).

Aplicarea ocupațiunii s-a restrâns considerabil în zilele noastre[112]. Ea vizează bunuri care fie nu au fost niciodată proprietatea cuiva (*res nullius*), fie au fost abandonate de proprietar (*res derelictae*)[113].

2. Ocupațiunea și *res nullius*

666. De regulă, orice bun are un proprietar. Cu toate astea, există unele lucruri care nu sunt apropriate; acestea sunt bunurile fără stăpân (în limba germană, *herrenlose Sachen*). Din această specie distingem, pe de o parte, *lucrurile comune* (aerul, marea, lumina etc.), care sunt într-o asemenea cantitate încât pot fi destinate folosinței tuturor (art. 647 C. civ.)[114]. Totuși, și aceste bunuri pot deveni apropriabile (de pildă, îmbutelierea apei, lichefierea aerului etc.). De altă parte, celelalte bunuri fără stăpân sunt cele care momentan nu au proprietar, adică *res nullius*[115]. Pentru că ele nu sunt destinate folosinței tuturor, oricine, în principiu, poate să pună stăpânire pe ele. Trebuie să subliniem că, în considerarea Codului civil și a legislației actuale, sfera *res nullius* este foarte limitată[116]. Astfel, art. 477 C. civ. stabilește că: „Toate averile vacante și fără stăpân, precum și ale persoanelor care mor fără moștenitori sau ale căror moșteniri sunt lepădate, sunt ale domeniului public" (a se citi *domeniul privat* al statului sau al unităților administrativ-teritoriale), iar art. 646 C. civ. declară: „Bunurile fără stăpân sunt ale statului"[117]. Evident, nu este de conceput ca bunurile ce fac parte din domeniul public să fie dobândite prin ocupațiune.

---

[112] Despre actualitatea ocupațiunii ca mod de dobândire a lucrurilor mobile abandonate, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 196-197; autorul subliniază, pe drept cuvânt, că ocupațiunea nu se poate aplica decât lucrurilor mobile materiale, iar nu și bunurilor incorporale, cum ar fi dreptul de autor (*ibidem*).

[113] În doctrina mai veche se amintește că se poate dobândi dreptul de proprietate prin ocupațiune asupra prăzii de război, prin sechestrarea averii inamicului etc. (D. Alexandresco, *op. cit.*, vol. III, p. 11-12).

[114] Pentru unele detalii privind lucrurile comune, a se vedea *supra*, nr. 55.

[115] H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *op. cit.*, p. 318-319.

[116] O discuție particulară este aceea privind soarta *produselor secundare* (țesuturi, celule, placentă etc.) prelevate cu ocazia unei intervenții medicale, atunci când ele sunt păstrate în vederea unei utilizări ulterioare și, deci, a unei eventuale cesiuni. S-a susținut că, atunci când pacientul a consimțit la operație, a consimțit implicit și la o donație de țesuturi sau celule. În ipoteza în care el s-a opus, s-a spus că ar exista o apropriere de către colectivitate a unui *res nullius* (Fr. Terré, D. Fenouillet, *op. cit.*, p. 70).

[117] Pentru dreptul statului asupra moștenirilor vacante (teoria dreptului legal de moștenire și teoria dreptului de suveranitate), a se vedea D. Chirică, *Succesiuni ...*, p. 109-110, nr. 120-121.

Din lectura acestor texte rezultă că întotdeauna bunurile imobile fără stăpân vor deveni ale statului[118]; de asemenea, bunurile imobile și mobile derivate dintr-o succesiune vacantă sau din una abandonată. Așa cum s-a arătat, dacă aceste texte ar fi interpretate restrictiv, ar însemna, pur și simplu, ca ocupațiunea să nu mai existe ca mod de dobândire a proprietății. O asemenea interpretare este exagerată[119]. Alături de alți autori, suntem de acord cu această concluzie. Aceasta, cu atât mai mult cu cât, spre deosebire de Codul civil francez, Codul nostru enumeră ocupațiunea printre modurile de dobândire a proprietății (art. 645 C. civ.).

În mod tradițional, în domeniul *res nullius* intră animalele sălbatice și peștii[120]; acestea, ca și bunurile abandonate (*res derelictae*), tot în mod tradițional pot fi dobândite prin ocupațiune. Alți autori includ în sfera lucrurilor mobile susceptibile de dobândire prin ocupațiune *res communes* și comoara.

667. *Vânătoarea, ca și pescuitul* sunt îndeletniciri străvechi. De ele se leagă nașterea dreptului de proprietate. Vânătoarea efectuată cu respectarea legii și a regulilor de *fair play* contribuie esențial la unul din imperativele contemporane: echilibrul agro-silvo-cinegetic.

Într-un sens larg, am putea spune că prin vânătoare se pot dobândi orice specii de animale; totuși, animalele domestice nu pot fi vânate. Sunt însă animale care, deși trăiesc în sălbăticie, capturarea lor nu poate fi considerată vânătoare în adevăratul sens al cuvântului (de exemplu, „vânătoarea" de fluturi sau a altor insecte ori cârtițe sau vipere). Va exista însă vânătoare, sub rezerva unor restricții legale, cea exercitată asupra unor animale mici (de pildă, dihorul de câmp, hermelina, hamsterul, marmota etc.)[121]. În sensul art. 1 lit. u) din Legea

---

[118] S-a apreciat în doctrina franceză mai veche că depunerile formate dintr-odată (nu „pe nesimțite") nu mai constituie aluviuni și, deci, ar aparține statului ca lucruri fără stăpân (a se vedea doctrina citată în D. Alexandresco, *op. cit.*, vol. III, p. 362).

[119] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 698.

[120] Codul Caragea stabilea: „Câte sălbatice vânăm în locuri slobode spre vânătoare, se fac ale noastre (...). Câtu pește vom vâna în locuri slobode de a vâna, este al nostru" (*op. cit.*, p. 225), iar Codul Calimah: „Toate fiarele sălbatice și păsările se cuvin ale apucătorului" (art. 502 din Codul Calimah, Ed. Academiei R.P.R., 1958, p. 235). Codul civil austriac, atunci când reglementează ocupațiunea, spune în art. 383 că: „Aceste reguli se aplică în special la prinderea animalelor", dar că legile administrative stabilesc cui i se cuvine dreptul de a vâna sau pescui.

[121] Pentru *fauna de interes cinegetic*, a se vedea anexele 1 și 2 din Legea nr. 407/2006. Potrivit acestei legi, *dreptul de vânătoare* este dreptul persoanei fizice și juridice, proprietară a terenurilor pe care sunt arondate fonduri de vânătoare, de a beneficia, direct sau indirect, de gestiunea fondului cinegetic, dacă este licențiată [art. 1 lit. g) din lege], iar prin fond de vânătoare, în sensul acestei legi, se înțelege unitatea de gospodărire cinegetică, constituită indiferent de categoria de teren, indiferent de proprietar și astfel delimitată încât să asigure o stabilitate cât mai mare faunei de interes cinegetic în interesul său [art. 1 lit. j)].

nr. 407/2006 privind vânătoarea și protecția fondului cinegetic[122], prin vânătoare se înțelege căutare, stârnire, urmărire, hăituire sau orice altă activitate având ca finalitate capturarea vânatului ori uciderea acestuia, desfășurată asupra exemplarelor din speciile prevăzute în anexele 1 și 2, aflate în stare de libertate pe fondurile de vânătoare. Vânătoarea poate fi exercitată numai de către vânători, posesori de permise de vânătoare; la fel pescuitul de către pescari.

De multă vreme s-a ridicat întrebarea: cui îi revine dreptul de proprietate asupra vânatului: proprietarului terenului? Unei alte persoane îndreptățite a vâna? Oricui, din moment ce animalele sălbatice erau considerate *res nullius*? Cel mai adesea, dreptul de vânătoare a aparținut proprietarului terenului, coproprietarului, superficiarului, uzufructuarului etc. Dar dobândirea vânatului este, de principiu, independentă de dreptul real asupra imobilului, precum și de dreptul de vânătoare.

Vânătoarea (la fel ca pescuitul) nu este considerată de Codul civil ca mod de dobândire a vânatului. Codul civil nu reglementează nici vânătoarea și nici pescuitul; el se limitează să afirme în art. 648 că „facultatea de a vâna sau de a pescui este reglată prin legi particulare".

În doctrina interbelică s-a spus că vânatul și peștele sunt *res nullius*, deoarece nu sunt nici lucruri comune și nici părăsite ori rătăcite și nu aparțin nimănui[123].

668. Doctrina noastră actuală a statuat că vânatul sau peștele capturat definitiv face obiectul ocupațiunii, cu condiția ca vânătoarea sau pescuitul să

---

[122] M. Of. nr. 944 din 22 noembrie 2006.

[123] G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 702. Codul civil italian reglementează ocupațiunea în art. 923-924 (pentru detalii, *Instituzioni di dritto civile*, vol. V, coord. Fr.L. Saggere, Edizione giuridiche Simone, 2002, p. 357); Codul civil spaniol în art. 610-616 (pentru dezvoltări, C. Lasarte, *Curso de derecho patrimonial*, Editorial Tecnos, Madrid, 2001, p. 218); Codul civil elvețian stabilește în art. 718: „Cel care ia în posesie un lucru fără stăpân, cu voința de a-i deveni proprietar, îi dobândește proprietatea". § 958 alin. (1) din *B.G.B.* definește ocupațiunea astfel: „Cel care ia în posesia sa un lucru mobil fără stăpân dobândește proprietatea asupra lucrului", iar § 960 alin. (1) statuează: „Animalele sălbatice sunt fără stăpân atâta timp cât se află în libertate. Animalele sălbatice din grădinile zoologice și peștii din lacurile amenajate nu sunt fără stăpân". Aceste două texte de lege sunt implicit modificate prin Legea federală a vânătorii (*Bundesjagtgesetz*) din 29 septembrie 1976, astfel că ocupațiunea (*Aneigungsrecht*) asupra vânatului nu aparține oricui, ci numai celor îndreptățiți a vâna. Această lege distinge între dreptul de vânătoare (*Jagdrecht*) și dreptul de a exercita vânătoarea (*Jagdausübungsrecht*); pentru detalii, Baur/Stürner, *Sachenrecht*, ed. 17, C.H. Beck, 1999, p. 321-323. De altă parte, Codul civil austriac, în art. 384, statuează: „Roiurile de albine domestice și celelalte animale domestice sau îmblânzite nu sunt obiect de liberă ocupațiune"; totuși, proprietarul are dreptul să le urmărească pe pământul altuia, dar trebuie să repare paguba ce eventual a cauzat-o stăpânului fondului.

se fi efectuate *cu respectarea legislației în vigoare* (s.n.)[124]. Unele precizări și nuanțări sunt necesare.

Ocupațiunea presupune că aproprierea rezultă din simplul fapt material al capturării animalului de către vânător sau pescar. Vânătoarea este guvernată de teoria posesiei și de cutumă. Ocupațiunea presupune că aproprierea este independentă de proprietatea fondului de pe care vânatul a fost capturat. Se admite chiar că ocupațiunea este realizată înainte chiar ca animalul să fie prins manual, din moment ce el se află în puterea vânătorului sau a pescarului (*animus* înainte de *corpus*); este suficient să lovești animalul în așa fel încât el să nu mai poată scăpa[125].

Aceasta este ocupațiunea clasică ce, aplicată vânatului și peștelui (considerate *res nullius*), operează independent de atribuirea dreptului de vânătoare sau de pescuit, care sunt reglementate de o legislație particulară. După cum s-a spus, poliția vânătorii nu are influență, în principiu, asupra dobândirii vânatului, care ține de dreptul privat[126]. Ignorarea unor dispoziții administrative sau penale poate constitui, după caz, contravenție sau infracțiune, însă aproprierea produsului vânătorii a avut loc, chiar dacă el poate face obiectul unei confiscări penale.

669. Actualmente, situația pare a fi schimbată. În adevăr, vânatul este *bun public de interes național și internațional* (art. 2 din Legea vânătorii și a protecției fondului cinegetic); el face deci parte din domeniul public al statului[127]. Cât privește fondul piscicol, în Legea nr. 192/2001 privind resursele acvatice vii, pescuitul și acvacultura se prevedea că acesta poate aparține, după caz, domeniului public de interes național sau local ori domeniului privat[128] (art. 5 și art. 6 din lege)[129].

---

[124] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 310; L. Pop, *op. cit.*, p. 246.

[125] J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 375.

[126] J. Carbonnier, *op.* și *loc. cit.*; „Proprietatea vânatului prin vânătoare sau a produselor pescuitului se dobândește prin mecanismul ocupațiunii independent de reglementările care pot să le aibă ca obiect" (J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 247) sau „ca și în materie de vânătoare, art. 715 C. civ. francez dispune că facultatea de a pescui este reglementată prin legi particulare; acestea nu tratează decât reglementarea poliției, și nu dobândirea produsului pescuitului" (Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 309).

[127] În scopul conservării biodiversității, mamiferele și păsările admise la vânătoare se vânează numai în cadrul cotei de recoltă aprobate, cu respectarea reglementărilor tehnice privind organizarea și practicarea vânătorii [art. 19 alin. (1)]. Legea interzice tulburarea liniștii faunei de interes cinegetic în perioadele de înmulțire și de creștere a puilor; de altă parte, animalele beneficiază și de „un drept la imagine", deoarece este interzisă deranjarea lor în scopul fotografierii sau filmării, în afara traseelor turistice sau a căilor de comunicație [art. 23 lit. w)].

[128] Legea a fost abrogată prin O.U.G. nr. 23/2008 privind pescuitul și acvacultura, care nu mai prevede acest lucru.

[129] Pe larg, a se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *Animalul în dreptul civil (I)*, în P.R. nr. 2/2005, Partea a VI-a, p. 127-136.

Așa fiind, ne putem întreba dacă în prezent mai poate opera ocupațiunea asupra vânatului și a peștelui. În opinia noastră, este vorba tot despre o ocupațiune, dar nu a *res nullius*, ci *res alicuius*.

3. Ocupațiunea și bunurile părăsite *(res derelictae)*

670. Acestea sunt bunurile mobile pe care proprietarul lor le-a abandonat în mod voluntar, cu intenția de a le lăsa să fie dobândite de alte persoane; la momentul luării lor în posesie, achizitorul (*primo occupanti concentur*) nu întâlnește o proprietate preexistentă. Dobândirea proprietății lor are loc prin ocupațiune și ea este imediată (de exemplu, obiectele aruncate la pubelă). Trebuie însă să existe neîndoielnic voința de abandonare (de aceea, nu va exista ocupațiune dacă din neglijență se aruncă obiecte prețioase)[130]. Abandonul constituind în mod obligatoriu un act de voință, el se distinge de simpla nefolosință a bunului sau de bunurile pierdute ori rătăcite, deoarece acestea au un proprietar[131]. Așadar, nu va exista ocupațiunea lucrurilor pierdute, deoarece în acest caz *verus dominus* a pierdut numai posesia bunului, dar i-a păstrat proprietatea; el va avea la îndemână acțiunea în revendicare.

Sunt împrejurări în care un bun mobil găsit nu trebuie considerat fără stăpân, chiar dacă proprietarul nu este cunoscut sau nu se înfățișează. De pildă, sub imperiul unei necesități, proprietarul a trebuit să se debaraseze de el, dar cu speranța de a-l recâștiga și fără a accepta ca el să devină proprietatea altuia; sau un animal scăpat de proprietarul său. Desigur, în astfel de cazuri, nu se pune problema ocupațiunii[132]. În sfârșit, există abandonuri pe care chiar

---

[130] S-a întrebat: ocupantul unor asemenea bunuri va dobândi oare toate drepturile ce aparțineau celui ce le-a părăsit? Într-o speță celebră soluționată în 1931 de Curtea de Apel Paris, s-a arătat că un pictor, nemulțumit de tabloul său, îl rupe și-l aruncă la gunoi. De aici este reluat de o persoană care reunește toate bucățile, le fixează pe un carton și le pune într-un cadru. Pictorul, descoperind acest lucru, pretinde restituirea acestuia, invocând dreptul de autor. Instanța a răspuns că, deoarece dreptul de autor se descompune în două elemente: elementul material (adică pânza) și elementul moral (monopolul de exploatare), pictorul, abandonând tabloul, a pierdut numai elementul material, nu însă și elementul moral care rămâne în permanență legat de numele său. De aceea, cel ce a găsit tabloul rupt în bucăți nu numai că nu devine prin ocupațiune proprietarul tabloului reconstituit, dar poate fi condamnat să repare și prejudiciul cauzat pictorului (în G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 700).

[131] În dreptul francez, bunurile pierdute sunt numite *épaves* și pot fi de trei feluri: maritime, fluviale și terestre; ele sunt reglementate de art. 717 C. civ. francez (care nu se regăsește în codul nostru), dar și în legi speciale, domeniale sau rurale. Spre deosebire de comori, epavele nu sunt ascunse sau îngropate; în plus, proprietarul lor este posibil să apară (pentru detalii, J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 247-249).

[132] Evident, nici în cazul coarnelor lepădate de cervide și găsite pe fondurile de vânătoare; acestea aparțin gestionarilor fondului [art. 40 alin. (5) din Legea nr. 407/2006].

legea le interzice (obiecte poluante sau periculoase care au un regim special de depozitare sau interdicția de a părăsi animalele).

Practică judiciară

1. Lucrurile părăsite, potrivit art. 465 C. civ., devin proprietatea primului ocupant, iar nu proprietatea statului. Articolele 477 și 646 C. civ. se referă numai la bunurile imobile și la universalități de bunuri. Prin urmare, în specie fiind vorba de păcura ce se scurge de la schelele societăților petrolifere pe o apă care nu este propriu-zis curgătoare, ci mai mult o cale de scurgere pentru apele provenite din ploi, această păcură nu poate fi considerată decât ca un *res derelictae* a cărui proprietate nu poate aparține statului și deci, implicit, el nu poate conceda dreptul de a o strânge numai unei anumite persoane (*Trib. Prahova, s. a II-a, dec. nr. 611 din 6 martie 1924, în C. Hamangiu, N. Georgean, op. cit., vol. II, p. 4*).

671. *Vehiculele fără stăpân sau abandonate.* Regimul juridic al acestor bunuri este reglementat de Legea nr. 421/2002 privind regimul juridic al vehiculelor fără stăpân sau abandonate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale[133]. În concepția legii, *vehiculul fără stăpân* este vehiculul de orice categorie, fără plăcuță de înmatriculare, staționat pe domeniul public sau privat al statului, al cărui proprietar sau deținător legal este necunoscut. În schimb, *vehiculul abandonat* este acela care se află pe domeniul public sau privat al statului de cel puțin un an, al cărui proprietar sau deținător legal este cunoscut, dar există indicii temeinice (cum ar fi starea de deteriorare a vehiculului) de renunțare din partea proprietarului sau deținătorului legal asupra exercitării drepturilor sale de proprietar[134]. Aceste vehicule vor trece de drept în proprietatea unității administrativ-teritoriale în care au fost ridicate și apoi vor fi valorificate[135].

4. Comoara sau tezaurul (juridic, termenii sunt sinonimi)

672. În definiția dată de Codul civil, comoara este orice lucru ascuns sau îngropat, pe care nimeni nu poate justifica că este proprietar și care este descoperit printr-un efect al hazardului. Proprietatea unui tezaur este a aceluia ce l-a găsit în propriul său fond; dacă tezaurul este găsit în fond străin, se

[133] M. Of. nr. 482 din 5 iulie 2002.

[134] Pentru un plus de detalii, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 209-210.

[135] O specie particulară de ocupațiune este situația în care – în cazul accesiunii – lucrul încorporat nu aparține cuiva; în acest caz, accesiunea înseamnă ocupațiune (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 135).

împarte pe din două între cel ce l-a descoperit și între proprietarul fondului (art. 649 C. civ.)[136].

Comoara (*thesaurus*) este așadar un bun în mod voluntar ascuns sau îngropat, descoperit din întâmplare și căruia nu i se cunoaște proprietarul. De regulă, comoara înseamnă un bun mobil prețios (dar poate fi și obișnuit), care odinioară a fost apropriat, dar care în prezent este fără stăpân. În mod obligatoriu, ea este de natură mobiliară, ceea ce înseamnă că un bun imobil nu poate fi niciodată o comoară (în sensul juridic al termenului). De aceea, o mină de aur descoperită în subsolul unui teren, fiind bun imobil, aparține statului, potrivit Legii minelor, și nu descoperitorului sau proprietarului terenului.

Comoara trebuie să fi fost ascunsă voluntar de proprietarul său, fie într-un bun mobil (un sertar dintr-un birou, într-o carte etc.) sau într-un imobil (într-un zid, într-o nișă sau îngropată pur și simplu în pământ)[137]. Este important de reținut că proprietarul trebuie să fi avut intenția de a păstra proprietatea lucrului; altminteri, am fi în prezența bunului abandonat sau pierdut.

673. Noțiunea de comoară este legată de noțiunile de *uitare (vetust)* și *hazard*[138]. Descoperirea comorii nu poate constitui un mod de dobândire a

---

[136] Codul civil, prin acest text, face din noroc (hazard) un titlu de proprietate, ceea ce explică fascinația pe care comoara a exercitat-o dintotdeauna asupra visătorilor sau căutătorilor. Totuși, căutătorii de comori nu sunt întotdeauna persoane prea simpatice. Ea a generat și numeroase conflicte între semeni (căutători și găsitori, proprietarul imobilului unde a fost găsită, moștenitorii acestuia, antreprenori, muncitorii care au făcut descoperirea și, nu în ultimul rând, statul); a se vedea Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 173.

Al. Dumas în romanul său descrie cum Edmond Dantès (viitorul conte de Monte Cristo) descoperă în insula Monte Cristo două milioane de monede romane de aur, ascunși cu mai bine de 300 de ani în urmă (moștenire a cardinalului Spada). În jurul comorii există de obicei un anumit mister și chiar o anumită religiozitate (comorile îngropate odată cu defunctul). Dar ce spuneți despre comorile strălucitoare din inima junglei, străjuite de reptile sau de capcane perverse și primejdioase?

[137] În concepția § 984 din *B.G.B.* (*Schatzfund*), comoara nu trebuie să fi fost ascunsă intenționat; și un lucru pierdut poate să devină comoară prin scurgerea timpului (de exemplu, un inel care a ajuns sub pământ în timpul muncii în grădină). La găsirea comorii determinantă este descoperirea (*Entdeckung des Schatzes*), și nu luarea în posesie. Nu are nici o importanță dacă găsitorul a căutat comoara sau a găsit-o din întâmplare. De asemenea, este nerelevant dacă găsitorul, pentru a o descoperi, a acționat ilegal, de exemplu, printr-o tulburare în posesie (Wieling, *op. cit.*, p. 152).

[138] Într-o speță, doi angajați ai unei întreprinderi de deratizare au găsit într-o pivniță mai multe piese de aur și de argint; s-a decis că ei au săvârșit un furt, deoarece proprietarul acestor bani ascunși de mai mult timp a făcut mențiune despre ei în testamentul său, astfel că ei nu erau uitați, ci aparțineau moștenitorilor (în Ph. Malaurie, L. Aynès, *op.* și *loc. cit.*). În jurisprudența elvețiană (A.T.F. 100/1974 II 8/13), Tribunalul federal a admis că cel care are voința de a poseda un lucru care conține o comoară posedă de asemenea și comoara, chiar și atunci când nu cunoaște existența acesteia (în P.H. Steinauer, *op. cit.*, p. 87).

proprietății decât dacă ea este făcută din *întâmplare* de un terț. Dacă descoperitorul este chiar proprietarul imobilului, atunci comoara (tezaurul) îi aparține. Tot lui îi va aparține comoara în cazul în care un terț (muncitor, constructor) o descoperă pe fondul său, dar la comanda sa; aceasta, pentru că găsitorii, în acest caz, nu au găsit-o prin hazard, ci au acționat în numele proprietarului. În fine, dacă bunul este descoperit din întâmplare de către un terț, comoara va aparține pe jumătate proprietarului fondului și jumătate găsitorului[139]. Desigur, regula stabilită în art. 649 alin. (1) C. civ. se va aplica și comunității de bunuri a soților; soțul găsitor al comorii pe terenul proprietatea celuilalt soț va beneficia de jumătatea sa. Invers, comoara va fi bun propriu al soțului proprietar al imobilului în situația în care el este și găsitorul. Bineînțeles, este posibilă și situația (mai greu de imaginat) în care găsitorul a descoperit comoara, dar renunță să intre în posesia ei; în acest caz, o nouă redescoperire a ei, din partea altei persoane, va produce efectele specifice comorii.

674. Se discută despre *natura juridică* a comorii. Ne putem, desigur, întreba cu ce titlu proprietarul fondului dobândește totalitatea sau jumătate din comoară și cu ce titlu devine proprietar a jumătate din ea găsitorul. Părerile au fost împărțite. Astfel, s-a susținut că dreptul de proprietate asupra comorii este un caz special de ocupațiune (M. Planiol, C. Hamangiu și colab.), sau că proprietarul fondului dobândește proprietatea pe calea accesiunii, iar găsitorul prin ocupațiune (A. Colin, Tr. Ionașcu, S. Brădeanu); s-a considerat apoi că dreptul cuvenit proprietarului (*jus accesiones*) este exercitat pe baza dreptului său de proprietate și a ideii de accesiune, iar dreptul descoperitorului (*jus inventiones*) îi revine acestuia fiindcă îi este recunoscut în această calitate (G.N. Luțescu); s-a mai susținut că în acest caz dreptul de proprietate se dobândește în temeiul legii, fiind unul din modurile originare de dobândire a proprietății enumerate de art. 645 C. civ. (T. Sîmbrian).

675. Cu privire la proprietarul fondului, considerăm că el dobândește proprietatea comorii în primul rând datorită acestei calități: proprietatea fondului precede ocupațiunea; el devine proprietarul comorii (1/2) chiar și atunci când ignoră descoperirea, în mod automat, iar alte persoane (în afara găsitorului) nu pot beneficia de comoară (de exemplu, uzufructuarul[140], uzuarul,

[139] Împăratul Hadrian este cel care a stabilit ca jumătate din comoară să i se cuvină găsitorului; astfel, proprietarul fondului dobândește partea sa în virtutea legii, iar găsitorul în virtutea comorii, aceasta fiind un mod specific de dobândire a proprietății. Raporturile dintre ei se rezolvă conform principiului coproprietății (Vl. Hanga, *op. cit.*, p. 192).

[140] Articolul 538 C. civ. stabilește că uzufructuarul nu are dreptul asupra comorii descoperite în timpul uzufructului. Pentru ca tezaurul să fie atribuit uzufructuarului, ar trebui ca el să fie considerat *fruct*, ceea ce nu este cazul. În dreptul italian, uzufructuarul nu are nici un drept asupra comorii pe care o descoperă pe durata uzufructului, cu excepția

chiriașul, posesorul de bună-credință, superficiarul). Desigur, se poate întâmpla ca proprietarul actual al imobilului să fie descendentul tezaurizatorului. În ce-l privește pe găsitor, acesta credem că devine proprietar printr-o *ocupațiune specială*. Este necesară însă o prindere manuală a lucrului[141]. Luarea în posesie este producătoare de efecte juridice numai în cazul în care ea a fost făcută în urma descoperirii[142]. De aceea, dacă găsitorul s-a îndepărtat de locul în care se află comoara pentru a aduce ajutoare în vederea transportului ei, iar între timp un terț ia comoara în posesie, acesta nu va deveni proprietar. Dar dacă un terț descoperă comoara independent de prima descoperire (de pildă, dacă primul găsitor a ascuns din nou comoara, fără urme), atunci aceasta îi va reveni (întreagă sau 1/2, după caz).

676. Dar, în același timp, această proprietate nu este un produs al muncii, ci, prin voința legiuitorului, un dar al zeiței Fortuna (*beneficium dei*)[143]. În realitate, legiuitorul a voit să-l răsplătească pe găsitor; un lucru care este ascuns mult timp este sustras folosinței omului; or, prin descoperirea găsitorului, bunul este repus în circuitul civil. Apoi, comoara trebuie considerată mai degrabă un product decât un fruct al imobilului (art. 538 C. civ.); totuși, mulți autori susțin că ea nu este nici fruct, nici product.

677. După cum este normal, *descoperirile arheologice* nu pot avea și nu au regimul juridic al comorii; deci art. 649 C. civ. nu le este aplicabil. În adevăr, potrivit art. 45 din Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, aceste bunuri (arheologice, epigrafice, numismatice,

---

motivelor pe care le poate invoca ca descoperitor (*Instituzioni di Dritto Privato ..., op. cit.*, p. 359).

[141] Este disputată situația în care *găsitor al comorii* este acela care a descoperit-o cu privirea, cel care a pus mâna pe ea cel dintâi sau cel care a dat la iveală comoara (pentru ultima ipoteză, a se vedea C. Hamangiu. N. Georgean, *op. cit.*, vol. VI, nr. 16, p. 348). Ne putem întreba: ce se va întâmpla cu comoara care a fost ascunsă, dar prin intervenția forțelor naturii a fost scoasă la iveală?

[142] În dreptul civil german, prin descoperirea comorii găsitorul și, deopotrivă, proprietarul lucrului unde se află comoara dobândesc o espectativă de drept, un drept eventual (*Anwartschaft*) asupra comorii. Dobândirea proprietății se realizează conform § 984 numai după ce comoara găsită este luată în posesie (*Besitzergreifung*); a se vedea Wieling, *op. și loc. cit.* În dreptul elvețian sunt cunoscute *drepturile de apropriere* (*Aneignungsrechte*), care permit unei persoane aflate în anumite situații să-și apropie anumite lucruri sau animale; acestea nu sunt încă drepturi reale, ci drepturi preferențiale în atribuirea unui anumit drept real, și anume a proprietății; este cazul vânatului pe care îl răpune vânătorul respectând legislația în vigoare (P.H. Steinauer, *op. cit.*, p. 49).

[143] Și în alte ocazii, redactorii Codului civil au avut în vedere hazardul; bunăoară, potrivit art. 998 și art. 999, prejudiciul fortuit nu va fi reparabil, victima fiind nevoită să suporte consecințele destinului față de care trebuie să se resemneze; desigur, mai târziu, concepțiile în materie au evoluat.

paleontologice sau geolitice) descoperite în cadrul unor cercetări sistematice sau întâmplător în locuri care fac obiectul exclusiv al proprietății publice intră în proprietatea publică. De altă parte, persoanele fizice care au descoperit în mod întâmplător bunuri din această categorie pe terenuri proprietate privată *sunt obligate* să le predea autorităților în termen de 48 de ore de la descoperire. Autorii bunurilor descoperite și predate au dreptul la o recompensă bănească de 30% din valoarea bunului, calculată la momentul acordării recompensei, iar în cazul descoperirii unor bunuri culturale de valoare excepțională se poate acorda și o bonificație suplimentară de până la 15% din valoarea bunului.

S-a întrebat, în mod legitim, de ce – în această reglementare – proprietarul fondului nu poate primi o parte din recompensa prevăzută de lege atunci când găsitorul este un terț; se ignoră astfel o veche tradiție care a fost păstrată de vechiul drept românesc, dar și de Codul civil. S-a spus că o astfel de soluție este echitabilă și conformă intereselor aflate în joc: este respectată proprietatea asupra fondului și este răsplătită șansa găsitorului[144]. Observația este pertinentă, cu atât mai mult cu cât se poate prezuma că proprietarii actuali ai fondului sunt descendenții tezaurizatorului; în plus, recompensând numai găsitorul se încurajează intruziunile terților pe fondul altuia.

678. *O precizare importantă*: deoarece comoara sau tezaurul constituie o formă particulară a bunurilor părăsite, se ridică întrebarea dacă nu cumva Decretul nr. 111/1951[145], Legea nr. 18/1991 sau Legea nr. 182/2000 nu fac inaplicabil art. 649 C. civ. (care însă nu a fost abrogat expres). Sensul interpretării credem că trebuie să fie acela de a menține principiile și instituțiile tradiționale; trebuie deci părăsită tendința și mentalitatea statului totalitar de a trece cât mai multe bunuri în proprietatea publică. De altfel, proiectul noului Cod civil păstrează în art. 698 comoara (tezaurul), ea neavând aplicabilitate numai în privința bunurilor culturale ori a altor bunuri care fac obiectul proprietății publice.

[144] I. Dogaru, S. Cercel, *op. cit.*, p. 140.

[145] Potrivit art. 1 lit. d) din Decretul nr. 111/1951 (B. Of. nr. 81 din 27 iulie 1951) privind reglementarea bunurilor de orice fel supuse confiscării, confiscate, fără moștenitori sau fără stăpân, acestea erau considerate fără stăpân și deci constituiau obiect al preluării de către stat, dacă au fost părăsite de către titularii lor timp de un an de zile.

Preluarea de către stat a fost realizată fără titlu valabil, deoarece contravenea Constituției din 1948 prin care se recunoștea și garanta proprietatea particulară (pentru detalii, a se vedea G.C. Frențiu, *Retrocedarea imobilelor preluate abuziv*, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 32-33).

§7. Hotărârea judecătorească

679. Hotărârea judecătorească este actul final sau epilogul judecății[146]; ea reprezintă soluția pe care instanța o pronunță cu privire la conflictul dedus judecății; ea este un act de judecată și de voință; este o judecată de valoare[147].

Hotărârea judecătorească constituie un mod de dobândire a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale numai atunci când are un caracter constitutiv sau atributiv de drepturi. De exemplu: hotărârea judecătorească ce ține loc de act autentic în cazul în care s-a încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare (suplinirea consimțământului)[148] sau hotărârea prin care se dispune exproprierea pentru cauză de utilitate publică[149]. Subliniem că ordonanța de adjudecare nu mai constituie o modalitate de dobândire a drepturilor reale, deoarece modificările legislative survenite (O.U.G. nr. 138/2000) stabilesc că ultimul act de executare este actul de adjudecare întocmit de executorul judecătoresc, și nu hotărârea judecătorească de adjudecare.

Practică judiciară

1. În vânzările silite, transferarea proprietății imobilului are loc fără consimțământul vânzătorului, așa că, lipsind acordul de voință dintre acesta și adjudecatar, nu poate să existe viciu de consimțământ și deci o vânzare silită nu poate fi anulată pentru motivul că a fost viciat consimțământul vânzătorului prin dol (*C.A. Iași, s. I, dec. din 29 ianuarie 1915, în G. Boroi, D. Rădescu, op. cit., p. 799*).

§8. Uzucapiunea (prescripția achizitivă)

1. Noțiune și justificare

680. Uzucapiunea sau prescripția achizitivă[150] este acel mod originar de dobândire a proprietății sau a altor drepturi reale privind un bun imobiliar prin

---

[146] A se vedea I. Deleanu, V. Deleanu, *Hotărârea judecătorească*, Ed. Servo Sat, Arad, 1998, p. 10; O. Ungureanu, *Nulitățile procedurale civile*, Ed. All .Beck, București, 1998, p. 115-116.

[147] Pentru unele considerații privind stilul hotărârilor judecătorești, a se vedea C. Munteanu, *Observații privind limbajul dreptului*, în R.R.D.P. nr. 3/2007, p. 133-143.

[148] În prezent, posibilitatea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de contract este prevăzută expres de art. 5 alin. (2) din Legea nr. 247/2005 (Titlul X). Anterior, această posibilitate era prevăzută în Decretul nr. 144/1958, astăzi abrogat.

[149] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 308.

[150] *Etimologie:* latinescul *usucapere* (participiul pasiv al *usucaper*) – a dobândi prin folosință prelungită (G. Cornu, *Vocabulaire juridique ...*, p. 930); pe filiera celor XII Table – *usus* (faptul posesiunii) și *auctoritas* (răspunderea pentru un viciu de drept al lucrului). Este

posesia sa de către o persoană în condițiile și termenul prevăzute de lege. Ea implică elementul timp[151].

Rațiunea uzucapiunii rezidă, în primul rând, în aceea că în majoritatea cazurilor posesia corespunde dreptului de proprietate; dar dovada proprietății fiind greu de făcut, uzucapiunea suplinește această dificultate de probă. În al doilea rând, uzucapiunea conduce la clarificarea unor situații juridice; este vorba despre un mijloc de prezervare a ordinii sociale împotriva proceselor neașteptate și târzii[152]. Altfel spus, ea transformă o aparență îndelungată de proprietate într-un raport juridic de proprietate cert. În al treilea rând, ea constituie și o sancțiune împotriva proprietarului care, dând dovadă de pasivitate, a neglijat bunul o perioadă îndelungată în posesia altei persoane[153]. S-a mai susținut că funcția achizitivă a posesiei răspunde considerațiilor de pace publică, de securitate juridică și de utilitate economică și că situațiile de fapt trebuie să poată să acceadă la viața juridică[154].

---

de observat că legiuitorul folosește mai ales sintagma de *prescripție achizitivă* (probabil opunând-o prescripției extinctive), deși termenul de uzucapiune este mai sugestiv.

[151] Timpul – cum remarca un reputat civilist – este unul din marii stăpâni ai dreptului; el este însă un stăpân ambiguu: atât eroziv și iritant (el distruge), static (dreptul este conservator), cât și dinamic (dreptul este modificator). Este un stăpân pe care îl dirijezi, deoarece efectele sale depind de folosința care i se dă. Scurgerea sa nu este creatoare decât dacă la durata sa se adaugă activitatea umană; astfel, prescripția este achizitivă când scurgerea timpului face să se dobândească un drept. Dimpotrivă, scurgerea sa este distructivă dacă la durata sa se adaugă inactivitatea: prescripția este extinctivă când scurgerea timpului face să se piardă un drept (Ph. Malaurie, L. Aynès, *op. cit.*, p. 18). „Dreptul sancționează întotdeauna întârzierea" (O. Căpățînă, *Caracteristici ale timpului juridic*, în R.R.D.P. nr. 4/2007, p. 11-17).

[152] Fr. Zenati, T. Revet, *op. cit.*, p. 359.

[153] L. Pop, *op. cit.*, p. 229; C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 290. Unii autori au considerat uzucapiunea o „instituție spoliatoare" din moment ce ea lipsește pe o persoană de proprietatea sa în profitul altuia (Fr. Zenati, T. Revet, *op. cit.*, nr. 313, p. 345). J. Carbonnier arăta că în trecut canoniștii au insistat asupra „păcatului prescripției" și că aceasta a fost considerată într-o anumită epocă drept o uzurpare a drepturilor omului și ca o instituție contrarevoluționară. În expunerea de motive a Codului civil francez se precizează că „numai la ideea de prescripție s-ar părea că echitatea ar trebui să se neliniștească; de aceea, s-ar părea că trebuie să fie respins cel care, prin faptul posesiei și fără consimțământul proprietarului, pretinde să se pună în locul lui (...); totuși, dintre toate instituțiile dreptului civil, prescripția este cea mai necesară ordinii sociale; și departe de a o privi ca pe o piedică, în care justiția ar fi forțată să eșueze, ar trebui ca, împreună cu filozofii și jurisconsulții, să fie menținută ca o apărare necesară a dreptului de proprietate" (*idem, Droit civil. Les biens ...*, *op. cit.*, nr. 197, p. 312).

[154] J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *op. cit.*, p. 160.

2. Domeniul de aplicare a uzucapiunii

681. De la început, trebuie reținut că uzucapiunea se aplică numai bunurilor imobile[155], bunurile mobile dobândindu-se în baza art. 1909 C. civ. prin însuși faptul posesiei lor cu bună-credință, fără trecerea unui interval de timp[156]. Pot fi dobândite prin uzucapiune numai dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale (uzufructul, abitația, superficia, servituțile continue și aparente).

Regula este că pot fi dobândite prin uzucapiune numai bunurile imobile proprietate privată, nu și acelea care fac parte din domeniul public; acestea din urmă, după cum am mai arătat, sunt imprescriptibile. Tot astfel, bunurile care prin natura lor proprie sau printr-o declarație a legii nu pot fi obiect al proprietății private, ci sunt scoase afară din comerț. Astfel, Codul civil, în art. 1844, statuează că: „Nu se poate prescrie domeniul lucrărilor care, prin natura lor proprie sau printr-o declarație a legii, nu pot fi obiecte de proprietate privată, ci sunt scoase afară din comerț".

3. Sediul materiei

682. Acesta este reprezentat în principal de Cartea a III-a, Titlul XX al Codului civil, completată cu Decretul nr. 167/1958 privitor la prescripția extinctivă, precum și Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, această din urmă lege numai pentru regimul de carte funciară (art. 27 și art. 28).

Uzucapiunea în regimul cărților funciare ridică, așa cum vom vedea, problema delicată a succesiunii în timp a mai multor legi; de pildă, prin Legea nr. 389 din 22 iunie 1943 pentru aplicarea Codului civil în provinciile de peste Carpați (fiind scoase din vigoare Codul civil austriac și legile maghiare) sau Legea nr. 241/1947, când a fost pusă în aplicare Legea nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare și când au fost scoase din vigoare reglementările locale.

---

[155] Pentru noțiunea de bunuri imobile, a se vedea *supra*, nr. 63-65.

[156] Unii autori consideră că uzucapiunea poate opera și în cazul bunurilor mobile în termen de 30 de ani, iar *de lege ferenda* se propune ca termenul să fie de 10 ani în cazul în care posesorul hoț sau subdobânditorul de rea-credință posedă util bunul, iar această împrejurare este cunoscută de proprietarul deposedat; în ipoteza bunului pierdut să opereze pentru găsitor un termen de prescripție de 5 ani, dar numai în cazul unei posesii utile (L.M. Harosa, *Discuții privind posesia ca modalitate de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile*, în S.U.B.B. nr. 1/2000, p. 41-60).

4. Uzucapiunea în sistemul Codului civil

683. Uzucapiunea după Codul civil este de două feluri, și anume: uzucapiunea de 30 de ani (uzucapiunea lungă – *logissimi temporis*) și uzucapiunea de 10 sau de 20 de ani ori de 10 până la 20 de ani (uzucapiunea scurtă sau prescurtată)[157].

Mecanismul și efectul prescripției scurte sunt aceleași ca ale prescripției de 30 de ani (calculul termenului, efectul retroactiv, aceleași cauze de suspendare și întrerupere etc.). De asemenea, prescripția scurtă presupune, ca și cea lungă, o posesie utilă, adică, pe de o parte, ea nu poate interveni decât în profitul unui posesor, nu și al unui detentor și, de altă parte, posesia trebuie să fie neviciată.

Totuși, cele două prescripții (art. 1890 C. civ. și art. 1895 C. civ.) nu au același câmp de aplicare, deoarece condițiile lor nu sunt aceleași; prima va trebui să fie exclusă în cazul în care sunt îndeplinite condițiile prescripției prescurtate.

684. *Uzucapiunea de 30 de ani* (art. 1890 C. civ.) are loc atunci când sunt îndeplinite două condiții:

– posesia să fie utilă (adică o posesie propriu-zisă și neviciată); ea se prezumă;

– posesia să fie exercitată neîntrerupt timp de 30 de ani, indiferent dacă posesorul este de bună sau de rea-credință[158].

Nici o altă condiție nu este cerută. Prescripția de 30 de ani poate deci să profite chiar și celui care a pus stăpânire pe imobilul altuia, în tot sau în parte, în mod nelegitim (însă fără violență); așadar, la împlinirea a 30 de ani, posesia se transformă în proprietate chiar și fără vreun titlu.

Totuși, uzucapiunea nu operează de drept la împlinirea termenului prevăzut de lege și nici judecătorul nu o poate constata din oficiu (art. 1841 C. civ.). Va fi deci necesar ca cel în favoarea căruia s-a împlinit prescripția să-și manifeste voința de a dobândi dreptul de proprietate sau alt drept real cu

---

[157] Este interesant de reținut că în dreptul săsesc transilvănean termenul prevăzut de lege pentru uzucapiune era de 12 ani. La ocuparea terenurilor părăsite care anterior erau proprietate comună, protecția era mai riguroasă. Astfel, Statutul din Sibiu (15 ianuarie 1581) prevedea: „Viile care nu au fost lucrate timp de 15 ani trec în proprietatea ocupantului" (F. Sutschek, *op. cit.*, p. 104).

[158] În acest sens, în practică s-a statuat: „Pentru dobândirea dreptului de proprietate imobiliară prin uzucapiunea de 30 de ani, astfel cum este reglementată în art. 1890 C. civ., este necesar să fie îndeplinite cumulativ două condiții: posesia propriu-zisă să fie utilă, adică neviciată, și să fie exercitată neîntrerupt timp de 30 de ani, indiferent dacă posesorul este de bună-credință sau de rea-credință" (I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 757 din 3 februarie 2005, în N.E. Grigoraș, *Buna-credință. Practică judiciară*, vol. I, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 474-478).

privire la imobilul pe care l-a posedat. Potrivit art. 1843 C. civ., poate invoca uzucapiunea cel ce a uzucapat, creditorii săi chirografari sau orice altă persoană interesată.

Practică judiciară

1. Potrivit art. 1847 C. civ., pentru a uzucapa se cere o posesie continuă, neîntreruptă, publică și sub nume de proprietar, iar prevederile art. 1853 C. civ. precizează că actele ce se execută asupra unui lucru al altuia în calitate de locatar nu constituie o posesiune sub nume de proprietar. În consecință, instanțele au greșit atunci când au considerat că sunt întrunite cerințele prevăzute de art. 1847 C. civ., în loc să constate că reclamanta a exercitat posesiunea în numele altuia, respectiv al proprietarului și, ca detentor precar, nu putea beneficia de prevederile Codului civil privind uzucapiunea, oricât a durat această posesiune (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 391/1992, în Dreptul nr. 10/1992, p. 91*).

2. Spre a se putea invoca cu succes prescripția de 30 de ani, trebuie a se stabili cu precizie luna și ziua de când s-a început posesia lucrului în litigiu, fiindcă după art. 1889 C. civ., prescripția nu se socotește câștigată decât după împlinirea celei din urmă zile a termenului defipt prin lege (*C.A. Galați, s. a II-a, decizie din 1905, în C. Hamangiu, N. Georgean, op. cit., vol. IV, p. 393*).

685. *Uzucapiunea de 10 până la 20 de ani* (art. 1895-1899 C. civ.)[159]. Articolul 1895 C. civ. statuează că „Cel ce câștigă cu bună-credință și printr-o justă cauză un nemișcător determinat va prescrie proprietatea aceluia prin 10 ani, dacă adevăratul proprietar locuiește în raza teritorială a tribunalului unde se află nemișcătorul, și prin 20 de ani, dacă locuiește afară din acea rază teritorială"[160].

Dacă adevăratul proprietar a locuit atât în circumscripția tribunalului unde se află bunul, cât și în altă circumscripție, termenul pentru uzucapiune se calculează adăugându-se la termenul cât a locuit în circumscripția în care se află bunul dublul anilor cât a stat în altă circumscripție pentru ca să fie 10 ani. De pildă, proprietarul a stat în circumscripția unde se află bunul 6 ani. Pentru a uzucapa, uzucapantul trebuie să posede bunul 14 ani, pentru că din 10 se scade 6, iar restul înmulțit cu 2 se adaugă la 6.

Originalitatea prescripției art. 1895 față de cea a art. 1890 constă în termenul mai scurt cerut pentru a uzucapa; este o prescripție de favoare făcută posesiei de bună-credință prin raportare la posesia de rea-credință.

---

[159] Pe larg, a se vedea V. Stoica, *op. cit.*, vol. II, p. 395 și urm.

[160] Pe larg, D.C. Tudurache, *Efectele intrării în vigoare a Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 asupra uzucapiunii de 10 până la 20 de ani*, în S.U.B.B. nr. 1/2003, p. 65-71.

Condițiile acestei uzucapiuni sunt:

– posesia să se întemeieze pe un just titlu (justă cauză după terminologia Codului civil);

– posesia să fie de bună-credință[161];

A. Posesia să se întemeieze pe un just titlu

686. Articolul 1897 alin. (1) C. civ. stabilește că prin just titlu înțelegem orice act juridic translativ de proprietate, precum vânzarea-cumpărarea, schimbul etc.

Prin *just titlu* art. 1897 exprimă ideea că titlul trebuie să prezinte anumite caractere juridice pe care le vom înfățișa în continuare.

a) *Translativ de proprietate.* Mai precis, prin titlu trebuie înțeles actul juridic (*negotium*) care are ca efect transferul dreptului de proprietate posesorului în cazul în care acesta ar fi încheiat actul cu adevăratul proprietar, dar el este lipsit de acest efect pentru că a fost încheiat cu un neproprietar; în alte cuvinte, este vorba de un titlu translativ viciat; aparent, actul îndeplinește condițiile transferului dreptului de proprietate, dar în realitate se transmite doar posesia bunului.

Modelul justului titlu este contractul de vânzare-cumpărare, însă actul poate fi și o donație, un schimb, un legat particular, o dare în plată etc. *Per a contrario*, nu pot servi ca bază pentru prescripția scurtă actele declarative[162], adică cele care au ca obiect confirmarea unor drepturi anterior dobândite, cum ar fi: partajul, hotărârea judecătorească declarativă de drepturi.

b) *Titlul să provină de la un* non dominus[163]. Evident, dacă titlul ar proveni de la adevăratul proprietar (*verus dominus*), acesta ar fi suficient pentru transmiterea proprietății și nu ar mai fi nevoie de uzucapiune. Titlul trebuie, așadar, să provină în mod obligatoriu de la o altă persoană decât adevăratul

---

[161] În acest sens, s-a decis că: „În condițiile în care reclamantul nu poate invoca decât stăpânirea în fapt a imobilului, neputând prezenta vreun titlu translativ de proprietate cu privire la imobil și nici invoca buna-credință în lipsa unei autorizații de construcții, nu sunt incidente dispozițiile art. 1897 C. civ." (I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 5499 din 22 iunie 2005, în N.E. Grigoraș, *op. cit.*, p. 481-485). Dar lipsa autorizației de construcție nu poate conduce automat la constatarea lipsei bunei-credințe. S-a mai statuat că „în regimul de carte funciară nu este aplicabil art. 1895 C. civ. care reglementează uzucapiunea, întrucât această instituție este reglementată de art. 27 și art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938, dispoziție care se aplică cu prioritate față de Codul civil" (I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 938 din 11 martie 2003).

[162] Această concepție a justului titlu translativ de proprietate a fost criticată, susținându-se că orice titlu, chiar declarativ, trebuie considerat ca just titlu, din moment ce este susceptibil să fie publicat în registrul de publicitate funciară (J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 314, nr. 198).

[163] C.A. București, s. a III-a civ., dec. nr. 1410/1999, în A. Pena, *op. cit.*, p. 111.

proprietar, adică de la un neproprietar; acesta este, cum s-a spus, un intermediar *non dominus* care a înstrăinat bunul posesorului. Problema uzucapiunii se pune numai în cazul în care actul respectiv nu are totuși puterea de a strămuta proprietatea, ci doar posesia imobilului.

O precizare importantă: în sensul art. 1895 C. civ., titlul este o condiție independentă de buna-credință, și nu un element al acesteia, ca în cazul art. 485-486 C. civ. În acest din urmă caz, titlul servește doar pentru a întări buna-credință a posesorului (adică a dobânditorului fructelor). Din acest motiv, când este vorba despre dobândirea fructelor de către un posesor de bună-credință, nu este necesară condiția ca titlul să provină de la un *non dominus*; este suficient un titlu nul sau chiar un titlu putativ. Dimpotrivă, în cazul prescripției scurte, condiția ca titlul să emane de la o altă persoană decât de la adevăratul proprietar se impune cu tărie[164]. Aceasta, pentru că, pe de o parte, legiuitorul a înțeles să-l protejeze pe dobânditorul unui bun imobil care a dobândit de la un *non dominus*, iar, pe de altă parte, pentru că nu este posibil să fie acoperită absența efectului translativ al unui titlu nul sau inopozabil terților pentru că nu a fost publicat, prin efectul achizitiv al prescripției scurte în cazul dobândirii bunului de la adevăratul proprietar[165]. Deoarece justul titlu

---

[164] Pentru opinia conform căreia justul titlu poate fi și un act care emană de la adevăratul proprietar, a se vedea D. Andrei, R. Petrescu, *Examen teoretic al practicii Tribunalului Suprem referitoare la uzucapiune*, în R.R.D, nr. 11/1984, p. 49.

[165] O aplicație juridic ireproșabilă atât cu privire la regulile uzucapiunii, cât și cu privire la cele ale publicității imobiliare ne-o oferă hotărârea Curții de Casație franceză, camera a 3-a civilă, 13 decembrie 2000, notă P. Lipinski, în *Le Dalloz*, 2001, nr. 27. În rezumat, speța se prezintă astfel: un teren a fost vândut prima dată în 1965, dar actul notarial nu a fost publicat în registrul de conservare a ipotecilor. Vânzătorul a decedat în anul 1986 fără moștenitori, moștenirea rămânând vacantă. Fiind culeasă de stat, acesta a vândut terenul la licitație publică. În mod firesc, primul cumpărător și adjudecatarul și-au disputat proprietatea terenului. Primul cumpărător nepublicându-și titlul, nu a avut altă soluție decât să-i opună adjudecatarului uzucapiunea scurtă. Curtea de Apel, judecând în echitate, a considerat domeniul art. 2265 C. civ. francez (art. 1895 C. civ. român) prea restrictiv în ceea ce privește dobândirea de la un *non dominus*, dând câștig de cauză primului dobânditor. Curtea de Casație, hotărând că primul dobânditor nu a putut uzucapa pentru că a dobândit de la *verus dominus* (constatând deci absența justului titlu), a plasat problema în domeniul principiilor clasice între titularii de drepturi concurente: prezența unui conflict între doi avânzi cauză având fiecare titlu care provine de la același autor (statul fiind având cauză cu titlu universal al lui *de cujus*, înalta jurisdicție a decis că drepturile celor doi dobânditori provin de la același autor originar). În această situație a fost preferat adjudecatarul, deoarece acesta își publicase dreptul. Consecințele au fost dezastruoase pentru primul dobânditor.

În jurisprudență și doctrină s-a exprimat și opinia contrară, în sensul că justul titlu ar putea fi un act care emană de la adevăratul proprietar. A se vedea Curtea de Casație a Franței, camera a 3-a civilă, 6 noiembrie 1975, notă Dagot; Curtea de Casație a Franței, camera a 3-a civilă, 13 noiembrie 1984, notă Aubert; D. Andrei, R. Petrescu, *op. cit.*, p. 39-51.

apare separat de buna-credință, el va trebui să fie dovedit separat, conform dovedirii actelor juridice[166].

Jurisprudența și doctrina au decis că în cazul în care același proprietar transmite succesiv un bun la două persoane, dintre care prima omite să-și transcrie titlul, aceasta nu va putea opune uzucapiunea de 10-20 de ani celuilalt dobânditor; aceasta, deoarece titlul ei nu emană de la un *non dominus*, ci de la adevăratul proprietar și acest titlu nu este opozabil dobânditorilor care au transcris.

c) *Titlul presupune un raport între un autor și un având cauză*, ceea ce înseamnă că numai dobânditorii cu titlu particular ai unui bun determinat pot beneficia de prescripția prescurtată; desigur că având cauză cu titlu universal va putea continua prescripția începută de autorul său. Această prescripție aplicându-se numai bunurilor imobile *ut singuli*, ea nu se va aplica universalităților. În jurisprudență s-a mai stabilit că titlul *pro herede* poate fi considerat just titlu pentru a conduce la dobândirea proprietății prin uzucapiunea de 10 până la 20 de ani. Astfel, s-a reținut că, dacă pârâtul invocă un asemenea titlu, tribunalul nu are a se mai preocupa dacă autorul pârâtului în a cărui succesiune acesta a găsit imobilul a posedat cu just titlu, căci titlul de moștenitor este suficient[167].

d) *Titlul să existe și să fie valabil.* Justul titlu trebuie *să existe* în realitate. Atunci când el există doar în imaginația posesorului, el constituie *titlu putativ* și nu este suficient. Exemplul clasic: testamentul revocat, fără să se știe, de un al doilea testament care nu a fost descoperit decât mai târziu; legatarul particular pus în posesia legatului său nu se va putea prevala de prescripția scurtă, deoarece titlul său (primul testament) nu exista în mod real[168].

De altă parte, titlul trebuie să fie *valabil*; legea distinge între titlul nul și anulabil [art. 1897 alin. (2) și (3) C. civ.]. Astfel, titlul nul, adică afectat de o nulitate absolută, nu poate servi pentru uzucapiune de 10-20 de ani. Titlul anulabil, adică lovit de o nulitate relativă, va putea fi invocat drept just titlu, dar nu împotriva persoanei care are dreptul să invoce nulitatea relativă [art. 1897 alin. (3) C. civ.]. Dar după împlinirea termenului de trei ani, termen în care se

---

[166] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 321; în același sens, C.A. Constanța, dec. civ. nr. 4516/2004, în *Buletinul jurisprudenței. Culegere de practică judiciară*, Ed. Lumina Lex, București, 2005, p. 47.

[167] Cas. I, dec. nr. 17 din 13 ianuarie 1915, în C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. IV, p. 363. Soluția Codului nostru civil, în sensul că titlul *pro herede* poate fi considerat just titlu, pentru a duce la uzucapiunea de 10-20 de ani, a fost criticată pe bună dreptate (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 321-322).

[168] Pentru detalii și exemplificări, J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 316, nr. 199. În practica noastră mai veche s-a admis că și titlul putativ se consideră just titlu dacă eroarea este scuzabilă (Trib. Ilfov, dec. nr. 248 din 24 noiembrie 1888, în A. Pena, *op. cit.*, p. 48-49).

prescrie nulitatea relativă, titlul se consolidează (devine valid) și va putea fi invocat chiar și împotriva aceluia care ar fi putut cere anularea.

Ipoteza *titlului nepublicat provenit de la un neproprietar.* Această împrejurare nu se opune prescripției scurte invocate de posesor; înscrierea în registrele de transcripțiuni nu este decât o chestiune de opozabilitate față de terți a actelor juridice translative sau constitutive de drepturi și nu poate avea relevanță asupra dobândirii unui drept real printr-un fapt juridic[169]. Însă, oricum, conflictul între posesor și revendicant va presupune comparația titlurilor și a posesiilor.

Așadar, transcrierea în registrul de publicitate imobiliară nu este obligatorie, însă, pentru a fi opozabil revendicantului, justul titlu trebuie *să fi dobândit o dată certă* (s.n.)[170].

687. În doctrină și jurisprudență s-a stabilit că *nu pot constitui just titlu*:
– convențiile de locațiune, depozit, comodat etc.;
– convențiile de împărțeală care au caracter declarativ de drepturi;
– hotărârile judecătorești declarative de drepturi;
– promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare și, evident, nici promisiunea unilaterală de cumpărare[171];
– certificatul de moștenitor care nu constituie titlu de proprietate, ci declară doar calitatea de moștenitor și întinderea drepturilor succesorale. Dar, în afara titlurilor translative de proprietate, pot fi calificate drept just titlu: tranzacția, hotărârea judecătorească de adjudecare a unui imobil, hotărârea judecătorească ce ține loc de contract etc.

B. Posesia trebuie să fie de bună-credință

688. Prin bună-credință în această materie înțelegem credința greșită a posesorului că a dobândit bunul imobil de la adevăratul proprietar; că el stăpânește bunul cu convingerea că o face în calitate de titular al dreptului de proprietate. Simpla îndoială în această credință exclude buna-credință; trebuie deci să fie vorba despre o credință fermă că înstrăinătorul a fost proprietarul bunului vândut. Articolul 1898 alin. (1) C. civ. statuează: „Buna-credință este credința posesorului că cel de la care a dobândit imobilul avea toate însușirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea". Buna-credință este prezumată de lege [art. 1899 alin. (2) C. civ.]; prezumția este relativă, ceea ce înseamnă că revendicantul poate dovedi reaua-credință a posesorului prin

[169] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 170; Ch. Larroumet, *op. cit.*, p. 366; în sens contrar, M. Cantacuzino, *op. cit.*, nr. 229.

[170] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 170, nr. 397; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 203.

[171] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 310 și jurisprudența franceză citată.

orice mijloc de probă. Este suficient ca buna-credință să fi existat în momentul intrării în posesia imobilului (*mala fides superveniens non nocet)*, reaua-credință care survine în cursul posesiei nu dăunează posesorului [art. 1898 alin. (2) C. civ.][172].

Cu toate că buna-credință este stabilită în mod expres pentru uzucapiunea de 10-20 de ani, în realitate este vorba despre o regulă generală care privește nu numai dobândirea fructelor (art. 485 C. civ.)[173] sau dobândirea proprietății bunurilor mobile (art. 1909 C. civ.), ci și alte situații decât cele specifice posesiei (de exemplu, la încheierea sau executarea contractelor).

Practică judiciară

1. Potrivit art. 1895 C. civ., cel ce câștigă cu bună-credință și printr-o justă cauză un nemișcător determinat dobândește proprietatea acestuia prin prescripția de la 10 până la 20 de ani după distincțiile făcute de text, iar potrivit art. 1897 C. civ., justa cauză este orice titlu translativ de proprietate între care art. 1858 C. civ. prevede și titlul *pro herede*, adică succesiunea legală sau legatul universal. În cauză însă nu se invocă un asemenea titlu, ci un certificat de moștenitor, care nu constituie un titlu translativ de proprietate, el fiind

[172] În timp ce buna-credință este prezumată, justul titlu trebuie să fie dovedit de către cel care îl invocă (C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 322). Evident, existența numai a bunei-credințe fără ca posesorul să dețină și un just titlu nu este suficientă pentru a constata uzucapiunea de 20 de ani (I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 5498 din 22 iulie 2005). Dar în cazul în care părțile care își contestă dreptul de proprietate nu au nici una, nici alta titluri care să emane de la adevăratul proprietar, urmează a fi considerat acela care, pe lângă justul titlu pe care îl prezintă, dovedește în același timp că a posedat neîntrerupt imobilul cu bună-credință în termenul cerut pentru prescripție (Cas. I, dec. nr. 637 din 10 decembrie 1920, în C.J. nr. 21/1921, p. 326-327).

În comentariul făcut pe marginea acestei spețe, Al. Cerban precizează că din termenii folosiți de Înalta Curte în sensul că nici una nu avea titluri de proprietate care să emane de la adevăratul proprietar al terenului, pare a atribui prescripției eficacitatea de a consolida situația posesorului pârât care o invocă. Or, posesorul care poate invoca în favoarea sa o uzucapiune împlinită este în situația de a se apăra cu succes contra oricărei acțiuni în revendicare, nu numai în cazul când cel ce revendică are un titlu care nu emană de la adevăratul proprietar și chiar și atunci când titlul revendicantului ar emana de la adevăratul proprietar; mai mult, chiar și atunci când titlurile de proprietate ale ambelor părți litigante ar emana de la același autor și titlul posesorului ar fi fost transcris posterior. Așadar, numai în cazul când una din părți nu poate face dovada unei prescripții împlinite în favoarea sa, numai atunci doctrina și jurisprudența admit că conflictul ivit urmează a fi soluționat după anumite reguli (este vorba de: titlu contra titlu, titlu contra posesie, posesie contra posesie).

[173] Pentru buna-credință necesară dobândirii fructelor, a se vedea *supra*, nr. 385.

numai un mijloc de dovadă în ce privește calitatea de moștenitor și bunurile ce revin fiecăruia (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 459/1993, în Dreptul nr. 12/1993, p. 92*).

2. Actul sub semnătură privată și fără dată certă nu poate constitui o justă cauză în sensul art. 1897 C. civ. care să ducă la prescripțiunea de 10 ani (*I.C.C.J., s. I, dec. din 15 septembrie 1906, în C. Hamangiu, N. Georgean, op. cit., vol. IV, p. 404*).

3. Dobândirea proprietății sau a altui drept real se poate face prin posedarea neîntreruptă a lucrului pe timpul fixat de lege în condițiile posesiei utile. Precaritatea posesiei presupune deținerea lucrului pentru altul, conform art. 1853 C. civ. Întrucât recurenta-pârâtă a exercitat o posesie asupra unui bun ce a aparținut fostului C.A.P., terenul era scos din circuitul civil, iar prescripția achizitivă a fost întreruptă conform art. 1864 C. civ. (*C.A. București, s. a III-a civ., dec. nr. 1306/1999, în Culegere de practică judiciară în materie civilă – 1999, op. cit., p. 176*).

5. Calculul termenului de prescripție

689. Sediul materiei îl constituie art. 1886-1889 C. civ. și Decretul nr. 167/1958. Termenul se calculează pe zile, ziua fiind de 24 de ore. Ea începe la miezul nopții și se termină la miezul nopții următoare. Ziua în care începe prescripția nu intră în calcul, iar prescripția se încheie la miezul nopții ultimei zile a termenului prevăzut de lege. Acest mod de calcul este specific prescripției achizitive, indiferent dacă este vorba de cea de 30 de ani sau de cea de 10 până la 20 de ani.

6. Întreruperea şi suspendarea cursului uzucapiunii

690. Aceste cazuri sunt prevăzute de Decretul nr. 167/1958 privind prescripția extinctivă.

Subliniem că întreruperea prescripției achizitive este susceptibilă de două diviziuni: *civilă* și *naturală*.

Cazurile de întrerupere civilă sunt identice cu cele de la prescripția extinctivă și de aceea nu vom mai reveni asupra lor[174]. Dimpotrivă, întreruperea naturală este specifică numai prescripției achizitive; ea este incidentă, conform art. 1864 C. civ., în două cazuri:

– când posesorul este și rămâne lipsit mai mult de un an de posesia bunului, indiferent cine este autorul deposedării;

[174] A se vedea Gh. Beleiu, *op. cit*, p. 284; O. Ungureanu, *Drept civil. Introducere*, ed. a 8-a, *op. cit.*, p. 303-305.

– când bunul cu privire la care se exercită posesia este declarat imprescriptibil de lege (bunăoară, atunci când bunul este trecut în domeniul public, făcând imposibilă curgerea prescripției).

În ce privește *suspendarea prescripției achizitive*, potrivit legii, ea nu curge: împotriva minorilor și a celor puși sub interdicție judecătorească; între soți; împotriva unei succesiuni; împotriva moștenitorului care a acceptat moștenirea sub beneficiu de inventar; între o persoană și administratorul legal al averii acesteia; între o succesiune vacantă și persoana care i-a fost desemnată curator.

Dacă întreruperea prescripției are ca efect înlăturarea efectelor posesiei anterioare intervenirii cazului de întrerupere (și va începe o nouă posesie), în cazul suspendării prescripției, după încetarea sa, prescripția își va relua cursul, fiind luată în calcul și perioada de timp scursă anterior[175].

7. Joncțiunea posesiilor

691. Prin aceasta înțelegem unirea posesiei uzucapantului (a posesorului actual) cu intervalul de timp cât posesia a fost exercitată de către autorul său, cu scopul de a dobândi dreptul de proprietate prin uzucapiune[176].

Articolul 1860 C. civ. stabilește că: „Orice posesor posterior are facultatea, spre a putea opune prescripția, să unească posesia sa cu posesia autorului său"; așadar, joncțiunea posesiilor nu este o obligație, ci o opțiune[177].

În sensul legii, prin *autor* se înțelege persoana care nu este titular al dreptului de proprietate sau al altui drept real, dar care a posedat anterior, un timp, imobilul în cauză[178].

Unirea celor două posesii va fi admisă dacă sunt îndeplinite următoarele condiții:

---

[175] Pentru detalii, E. Lupan, I. Sabău Pop, *op. cit.*, p. 331-335; Gh. Beleiu, *op. cit.*, p. 278-284.

[176] Jurisprudența noastră interbelică a stabilit că prin art. 1859, art. 1860 și art. 1861 C. civ. legea recunoaște succesorului facultatea de a se opune, ca titlu de proprietate, o prescripțiune rezultată fie din unirea posesiunii sale proprii cu posesiunea autorului său, fie din posesiunea exercitată personal de dânsul și neatârnată de posesiunea precară sau viciată a autorului său (Cas. I, dec. nr. 1743 din 11 iulie 1930, în J.G. nr. 37/1930, p. 1173, în A. Pena, *op. cit.*, p. 77).

[177] Textul corespunzător din Codul civil austriac este art. 1493, intitulat „Computarea timpului de prescripție a autorului".

[178] Instanța noastră supremă a statuat: „Joncțiunea posesiilor, în temeiul art. 1860 C. civ., operează în cazul în care posesiile au fost exercitate de alte persoane decât titularul dreptului de proprietate, deoarece numai într-o atare situație are sens unirea lor, iar nu și în cazul în care, fiind titulară de drept, o persoană poate oricum să transmită dreptul său fără a fi necesară invocarea uzucapiunii (Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 2166/1986, în R.R.D. nr. 9/1987, p. 79).

– să existe o posesie propriu-zisă ;

– posesorul actual să fi dobândit posesia bunului de la autorul său pe baza unui raport juridic; de unde rezultă că cel care a uzurpat posesia altuia nu va putea invoca joncțiunea[179].

De altă parte, posesorul actual, dacă invocă posesia autorului său, este obligat să continue acea posesie cu toate calitățile și viciile sale; bunăoară, termenul împlinirii uzucapiunii va fi acela care ar fi fost necesar autorului său[180].

Din acest punct de vedere, sunt posibile trei situații:

– când posesia actuală este de aceeași natură cu posesia autorului (adică de bună-credință sau de rea-credință); această ipoteză este simplă, deoarece joncțiunea este întotdeauna posibilă, posesorul actual putând invoca, după caz, uzucapiunea de 30 de ani sau cea de 10-20 de ani;

– când posesorul actual este de rea-credință, iar autorul său a avut o posesie de bună-credință și cu just titlu; în acest caz, se va putea uzucapa numai în termenul de 30 de ani;

– invers, când posesorul actual este de bună-credință și are just titlu, iar autorul său a avut o posesie de rea-credință: această ipoteză are două variante, și anume: fie să se înceapă de către posesorul actual o nouă prescripție de 10-20 de ani, fie ca el să beneficieze de joncțiunea posesiilor, dar numai invocând uzucapiunea de 30 de ani. Posesorul va opta, desigur, pentru soluția care îi este mai avantajoasă.

Practică judiciară

1. Joncțiunea posesiilor în temeiul art. 1860 C. civ. operează în cazul în care ele s-au exercitat de alte persoane decât titularul dreptului de proprietate, deoarece numai într-o atare situație are sens unirea lor, iar nu și în cazul în care, fiind titulară de drept, o persoană poate oricum să transmită dreptul său, fără a fi necesară invocarea uzucapiunii. Prescripția achizitivă reprezintă o sancțiune civilă pe care o suportă titularul dreptului de proprietate și se justifică prin pasivitatea sa timp îndelungat, deși bunul nu se găsește în posesiunea lui. Or, nu există pasivitate când posesiunea se exercită de proprietar. Deci cel care invocă uzucapiunea poate uni posesiunea exercitată de el cu aceea exercitată de autorul său, înțelegându-se prin autor numai persoana care, ca și cel care invocă uzucapiunea, nu este titulară a dreptului real (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 2166/1986, în R.R.D. nr. 9/1987, p. 79*).

---

[179] Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 1267/1982, în R.R.D. nr. 9/1983, p. 67.

[180] Cas. I, dec. nr. 1743/1930, în A. Pena, *op. cit.*, p. 77.

8. Efectele uzucapiunii

692. Prin împlinirea uzucapiunii se naște dreptul de proprietate al uzucapantului și concomitent se stinge dreptul de proprietate al fostului proprietar; dar acest efect este *retroactiv*, ceea ce înseamnă că uzucapantul devine proprietar din chiar momentul în care a început să curgă termenul de prescripție.

Uzucapiunea trebuie invocată pe cale de acțiune în justiție sau pe cale de excepție (art. 1841 C. civ.); așadar, prin simpla împlinire a termenului de prescripție uzucapantul nu devine *ipso iure* titularul dreptului uzucapat, ci dobândește numai dreptul de a invoca beneficiul uzucapiunii[181]. Creditorii uzucapantului pot invoca și ei uzucapiunea pe calea acțiunii oblice; sau dacă renunțarea s-a făcut în frauda intereselor creditorilor, aceștia au dreptul să solicite revocarea renunțării prin acțiunea pauliană (art. 1843 C. civ.).

693. *O chestiune controversată.* După cum este cunoscut, după intrarea în vigoare a Legii nr. 58/1974 și a Legii nr. 59/1974, dreptul de proprietate asupra terenurilor nu mai putea fi dobândit prin uzucapiune. S-a admis însă în practica judiciară că uzucapiunea putea fi constatată și ulterior anului 1974 de instanțele judecătorești în cazul în care ea s-a împlinit anterior intrării acestor legi în vigoare.

După abrogarea acestor acte normative în 1989, o parte a doctrinei a fost de părere că dreptul de proprietate asupra terenurilor nu poate fi dobândit prin uzucapiune, deoarece cursul prescripției a fost întrerupt prin scoaterea terenurilor din circuitul civil, iar o altă parte a doctrinei și jurisprudenței a considerat, dimpotrivă, că nu a existat o întrerupere a prescripției achizitive sau o scoatere a terenurilor afară din comerț, ceea ce justifică invocarea și constatarea uzucapiunii[182].

---

[181] În doctrină s-au exprimat opinii divergente cu privire la natura juridică a acestui drept de opțiune al uzucapantului. Într-o primă opinie, acesta se concepe ca un veritabil drept cu caracter strict sau pronunțat *intuitu personae*, deoarece, pe de o parte, implică o apreciere subiectivă din partea autorului, iar, pe de altă parte, pentru că poate fi exercitat și de creditorii acestuia (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 296); o altă opinie îl califică drept o simplă facultate (G.N. Luțescu, *op. cit.*, p. 750); în sfârșit, într-o opinie mai recentă, se susține că ar fi un drept de natură potestativă (M. Nicolae, *op. cit.*, p. 60).

[182] Pentru opinia conform căreia prin intrarea în vigoare a Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974 dreptul de proprietate asupra terenurilor nu a mai putut fi dobândit prin uzucapiune, a se vedea: C. Bîrsan, V. Stoica (II), *Evoluția legislației privind circulația imobilelor*, în Dreptul nr. 6/1990, p. 52; C. Bîrsan, *op. cit.*, ed. a 2-a, p. 325-326; E. Safta-Romano, *op. cit.*, p. 290; M. Nicolae, *Efectele Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974...*, *op. cit.*, p. 50; A. Boar, *op. cit.*, p. 153; E. Chelaru, *op. cit.*, ed. a 2-a, p. 316; *idem*, *Circulația juridică a terenurilor...*, *op. cit.*, p. 43-45; C. Turianu, *Efectul întreruptiv al prescripției achizitive a*

Înalta Curte de Casație și Justiție, preluând unele din opiniile formulate în sprijinul dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune, dar și prin argumente proprii, a decis, prin Decizia nr. IV din 16 ianuarie 2006 (în Secțiile Unite), că „în cazul posesiilor începute înainte de adoptarea Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974, prescripția achizitivă asupra terenurilor nu a fost întreruptă prin intrarea în vigoare a acestor legi, astfel că, după abrogarea lor prin Decretul-lege nr. 1/1989 și Decretul-lege nr. 9/1989, posesorii acestor terenuri pot solicita instanțelor de judecată să constate că au dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor respective"[183], soluție care ni se pare discutabilă, din moment ce, în mod clar, intenția legiuitorului a fost aceea ca dobândirea proprietății să se facă numai prin moștenire legală; de altă parte, dacă totuși ar exista în acest sens vreo îndoială, în conjunctura social-economică dată trebuie preferat proprietarul[184].

9. Uzucapiunea în sistemul vechilor cărți funciare

694. Sistemul de publicitate imobiliară prin cărțile funciare se aplică în Transilvania, Banat și Bucovina. Uzucapiunea în aceste teritorii este supusă Decretului-lege nr. 115/1938, și nu Codului civil.

În Transilvania au existat două momente, marcate de două legi, și anume:

– 15 septembrie 1943, când Legea nr. 389 a extins aplicarea Codului civil peste Carpați și au fost scoase din vigoare legile maghiare și Codul civil austriac;

– 12 iulie 1947, când prin Legea nr. 241/1947 a fost pusă în aplicare Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cartea funciară, fiind scoase din vigoare reglementările locale în materie.

Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974, în Dreptul nr. 9/1992, p. 67-68, iar pentru opinia contrară, adică favorabilă recunoașterii dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune, a se vedea: I.C. Vurdea (I), *Evoluția legislației privind circulația juridică a terenurilor*, în Dreptul nr. 6/1990, p. 45 și urm; I. Popa (I), *Opinii în legătură cu dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor pe calea prescripției achizitive, prin posesiune exercitată și în perioada cât au fost în vigoare Legile nr. 58/1974 și nr. 58/1974*, în Dreptul nr. 2/1994, p. 45; L. Pop, *op. cit.*, p. 270; L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 557-558; M. Schiau, *Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin prescripție achizitivă*, în Dreptul nr. 5-6/1993, p. 63-65; I. Lulă (II), *Opinii în legătură cu dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor pe cale prescripției achizitive prin posesiunea exercitată și în perioada cât au fost în vigoare Legile nr. 58/1974 și nr. 59/1974*, în Dreptul nr. 2/1994, p. 49 și urm; un rezumat al acestor opinii în E. Chelaru, *op. cit.*, p. 312-316.

[183] M. Of. nr. 288 din 30 martie 2006.

[184] Pentru caracterul excepțional al schimbării unei jurisprudențe consolidate care aduce atingere principiului egalității cetățenilor în fața legii și despre regula potrivit căreia între *interesul schimbării* și *interesul continuității* jurisprudenței, acesta din urmă trebuie să prevaleze, a se vedea O. Ungureanu, *Drept civil. Introducere...*, *op. cit.*, ed. a 8-a, p. 44.

Așadar, în Transilvania, până la intrarea în vigoare a celor două legi de extindere a legislației civile, uzucapiunea era reglementată prin Codul civil austriac și legile locale maghiare; ea era de 30, respectiv 32 de ani și opera de plin drept chiar fără intabulare în cartea funciară.

Regula este că prescripțiile începute sau împlinite înainte de extinderea Codului civil român sunt și rămân reglementate de Codul civil austriac sau, după caz, de vechile legi maghiare. Apoi, cele începute între datele de extindere a legilor civile române și momentul punerii în aplicare a Legii nr. 115/1938 (15 septembrie 1943 - 12 iulie 1947) sunt guvernate de Codul civil român; iar uzucapiunea începută după data de 12 iulie 1947 este reglementată de Decretul-lege nr. 115/1938.

Decretul-lege nr. 115/1938 reglementează două cazuri de uzucapiune, și anume: uzucapiunea tabulară și uzucapiunea extratabulară (art. 27 și art. 28 din lege)[185].

695. *Uzucapiunea tabulară* (sau *prin convalescența titlului*) este reglementată de art. 27 din Decretul-lege nr. 115/1938, care prevede că, în cazul în care s-au înscris în cartea funciară – fără cauză legitimă – drepturi reale care pot fi dobândite prin uzucapiune, ele vor rămâne valabil dobândite dacă titularul dreptului le-a posedat cu bună-credință, potrivit legii, timp de 10 ani; sintagma „fără cauză legitimă" înseamnă un *titlu nevalabil*.

Această uzucapiune se numește tabulară, deoarece dreptul de proprietate sau alt drept real care urmează a fi dobândit este deja înscris în C.F. pe numele uzucapantului; ea se mai numește *uzucapiune prin convalescența titlului*, pentru că titlul respectiv, deși nevalabil, prin trecerea unei perioade de 10 ani „se vindecă", devenind valabil[186]. Altfel spus, aparența tabulară se consolidează în concordanță cu starea de fapt. Efectele uzucapiunii sunt retroactive, adică dreptul de proprietate sau alt drept real este socotit dobândit de la data intabulării.

696. *Uzucapiunea extratabulară*. Ea este reglementată de art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938. Acest text de lege prevede că persoana care a posedat un bun imobil în condițiile legii timp de 20 de ani de la moartea titularului dreptului de proprietate care a fost înscris în cartea funciară poate cere intabularea dreptului în favoarea sa.

---

[185] Pentru detalii, a se vedea A. Boar, *Efectul creator al posesiunii în sistemul de publicitate imobiliară prin cărți funciare*, în Dreptul nr. 1/1996, p. 68-83.

[186] L. Pop, *op. cit.*, p. 237; V. Stoica, *Uzucapiunea tabulară și uzucapiunea extratabulară*, în Dreptul nr. 6/2006, p. 11-20.

Acest fel de uzucapiune este numit uzucapiune extratabulară, deoarece uzucapantul, la începerea posesiei, nu a fost intabulat în cartea funciară (desigur, în baza unui titlu nevalabil)[187].

Pentru ca această uzucapiune să fie împlinită, trebuie întrunite următoarele condiții:

– titularul dreptului intabulat în C.F. să fie decedat;

– uzucapantul să fi posedat imobilul timp de cel puțin 20 de ani din momentul morții proprietarului tabular;

– posesia să fie utilă, fără deosebire că posesorul este de bună-credință sau de rea-credință[188].

Dacă aceste condiții sunt îndeplinite, intabularea nu se va putea face totuși decât după ce s-a urmat procedura prevăzută de art. 130 din Decretul-lege nr. 115/1938. Potrivit acestuia, cererea se va adresa judecătoriei din raza situării imobilului și va fi publicată prin afișare. Dacă în termen de o lună de la data publicării nu s-au făcut opoziții, judecătorul de C.F. va dispune intabularea în C.F. printr-o încheiere. Dacă însă s-au făcut opoziții, acestea se vor nota în C.F. și cauza se va trimite instanței de judecată. Fără deosebire dacă dreptul de proprietate este stabilit prin încheiere sau prin hotărâre judecătorească, intabularea se va face cu data notării cererii în C.F., dar efectele uzucapiunii se vor produce *ex tunc*, adică de la data începerii posesiei. Așadar, de la data începerii posesiei, și nu de la data la care s-a înscris dreptul uzucapat în C.F., posesorului îi este recunoscut retroactiv un drept de proprietate extratabulară[189]. Aceasta înseamnă că, în acest caz, înscrierea dreptului uzucapat în C.F. nu are efect constitutiv, ci doar un rol de publicitate[190].

---

[187] A se vedea A. Tuluș, *În legătură cu uzucapiunea extratabulară*, în Dreptul nr. 7/1995, p. 27.

[188] A se vedea L. Pop, *op. cit.*, p. 238; L. Pop, L.M. Harosa, *op. cit.*, p. 294; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 319.

[189] D. Chirică, *Uzucapiunea în sistemul cărților funciare în practica instanțelor de judecată*, în S.C.J. nr. 1/1985, p. 63.

[190] În dreptul german sunt cunoscute două uzucapiuni: *uzucapiunea tabulară* (*Tabularersitzung*), reglementată de § 900 din *B.G.B.*, și *uzucapiunea împotriva cărții funciare* (*Ersitzung gegen die Buchlage*), reglementată de § 927 din *B.G.B.* În ambele variante, posesia trebuie să fie exercitată timp de 30 de ani, numai că, dacă în primul caz se cere uzucapantului să fie înscris, fără drept, în cartea funciară, în cel de-al doilea o asemenea condiție nu se cere; pentru acest din urmă caz, se cere însă ca proprietarul imobilului care este intabulat în C.F. să fi murit sau să fi fost declarat dispărut. Pentru alte detalii, a se vedea Palandt, *op. cit.*, p. 1094, 1130-1131; K. Müller, *op. cit.*, nr. 408-413, p. 1278-1296.

Practică judiciară

1. În regim de carte funciară, drepturile reale asupra imobilelor se dobândesc pe data înscrierii lor în cartea funciară. Este un principiu înscris în art. 17 din Decretul-lege nr. 115/1938, principiu de la care, prin art. 26 din același decret-lege, se stabilesc în mod limitativ cazurile în care drepturile reale se pot dobândi și fără înscriere în cartea funciară, între care uzucapiunea nu este prevăzută. Cu toate acestea, dreptul de proprietate asupra unui imobil poate fi constatat și înscris în cartea funciară dacă uzucapiunea invocată a operat în condițiile dreptului local existent în Transilvania până la aplicarea în această parte a țării a Decretului-lege nr. 115/1938, respectiv a Codului civil austriac și dreptului cutumiar maghiar, care cunoșteau și reglementau instituția dreptului de proprietate prin uzucapiune, fără înscriere în cartea funciară (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 290/1994, în Dreptul nr. 5/1995, p. 89*).

10. Uzucapiunea în sistemul noilor cărți funciare

697. Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, care a creat cadrul normativ pentru introducerea cadastrului general național și a cărților funciare menite să înlocuiască cele trei sisteme de publicitate imobiliară aplicate în țara noastră înainte de intrarea ei în vigoare[191], a preluat multe dintre dispozițiile Decretului-lege nr. 115/1938. Cu toate acestea, noua lege nu mai cuprinde reglementări speciale în ceea ce privește prescripția achizitivă. Nemaifiind consacrate cazurile de uzucapiune prevăzute de art. 27 și art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938, rezultă că legiuitorul a înțeles ca uzucapiunea să fie reglementată pe viitor de normele dreptului comun, adică dispozițiile cuprinse în Codul civil.

O precizare importantă: noua lege a abandonat efectul constitutiv al înscrierii în cartea funciară în favoarea opozabilității acesteia, fapt regretabil, cu atât mai mult cu cât în cazul uzucapiunii cerința înscrierii nu există nici măcar pentru opozabilitatea față de terți (art. 28). Totuși, legea prevede un corectiv la excepția opozabilității: cazul în care titularul drepturilor neînscrise înțelege să dispună de ele și când este obligatorie înscrierea[192].

Cum legea nouă nu cuprinde norme privitoare la conflictele de legi în timp aplicate uzucapiunii, urmează că acestea se vor rezolva conform prin-

[191] Publicată în M. Of. nr. 61 din 21 martie 1996 și intrată în vigoare la 26 iunie 1996.

[192] Pentru o analiză de detaliu a problematicii Legii nr. 7/1996, a se vedea I. Albu, *Noile cărți funciare*, Ed. Lumina Lex, București, 1997, p. 46 și urm.; M. Nicolae, *Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare*, Ed. Press Mihaela SRL, București, 2000, p. 143 și urm; *idem*, *Uzucapiunea în sistemul noilor cărți funciare*, în S.U.B.B. nr. 1/2003, p. 56-68; L. Pop, *op. cit.*, p. 239-240.

cipiilor care guvernează aplicarea legii civile în timp. Astfel, uzucapiunile începute și împlinite pe teritoriile de carte funciară înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996 și-au produs efectele după Decretul-lege nr. 115/1938. Uzucapiunile începute și neîmplinite își vor produce efectele în condițiile și termenele prevăzute de Codul civil[193]; la fel și, cu atât mai mult, cele începute după punerea în aplicare a noii legi.

[193] Pentru unele discuții cu privire la inaplicabilitatea uzucapiunii scurte în sistemul Legii nr. 7/1996, a se vedea M. Nicolae, *Uzucapiunea* ..., p. 65-67.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul IX

PUBLICITATEA IMOBILIARĂ

§1. Considerații generale

698. *Definire.* Prin *publicitate imobiliară* se înțelege totalitatea mijloacelor juridice prin care se evidențiază situația materială și juridică a imobilelor în mod public pentru a se ocroti circuitul lor civil. Ea are ca obiect cunoașterea de către terți a operațiunilor de constituire, transmitere sau stingere a drepturilor reale imobiliare și a unor drepturi personale. În adevăr, pentru a avea deplină eficacitate, un act juridic îndeplinit între părți (*inter partes*) în sfera drepturilor imobiliare trebuie să devină opozabil celorlalți (*erga omnes*); deci, dincolo de părțile actului care îl cunosc, el trebuie cunoscut și respectat de către terți. Instituția care organizează această opozabilitate este publicitatea imobiliară.

Formele de publicitate sunt variate. Bunăoară, uneori ea constă în publicarea legilor pentru ca acestea să fie cunoscute și respectate, alteori ea constă în posibilitatea ca publicul să aibă acces la săvârșirea unor acte juridice (cum este cazul celebrării căsătoriei sau a dezbaterilor judiciare) ori cum este cazul pe care-l analizăm, înscrierile care se efectuează în registrele publice ale imobilelor în ipoteza transmisiunilor lor.

699. *Scopul publicității imobiliare.* Organizarea publicității imobiliare urmărește mai multe scopuri. Astfel, ea oferă o mai mare siguranță a drepturilor reale existente și a transmisiunii acestor drepturi prin aducerea la cunoștința terților a situației juridice a acestor bunuri. De asemenea, ea constituie o evidență clară a tuturor bunurilor imobile.

Prin publicitatea imobiliară se realizează atât securitatea juridică statică, prin aceea că atestă existența drepturilor imobiliare ale persoanelor fizice și juridice, cât și securitatea juridică dinamică, prin faptul că ea conferă celor interesați date certe cu privire la situația juridică a imobilelor[1].

---

[1] I. Albu, *Noile cărți funciare*, Ed. Lumina Lex, București, 1997, p. 5; pentru clasificarea și analiza formelor de publicitate, a se vedea M. Nicolae, *Tratat de publicitate imobiliară. Introducere în publicitatea imobiliară*, vol. I, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 141-156. Se distinge, în raport cu natura sau obiectul ori conținutul publicității, între publicitatea unor drepturi sau situații juridice și publicitatea unor acte sau fapte juridice; în funcție de modul sau mijlocul de realizare, între publicitatea de fapt și publicitatea legală;

700. *Sistemele de publicitate imobiliară.* Pe teritoriul țării noastre există următoarele sisteme de publicitate imobiliară:

– sistemul *registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni*, sistem care este reglementat de Codul civil și Codul de procedură civilă; el este aplicabil în Vechea Țară (România înainte de 1918);

– sistemul *cărților funciare* reglementat de Decretul-lege nr. 115/1938 (redactat de profesorul Salvador Brădeanu) și Decretul nr. 241/1947 și care este aplicabil în Transilvania, Banat și Bucovina;

– sistemul intermediar al *cărților de publicitate funciară* reglementat de Decretul nr. 242/1947 și de unele dispoziții ale Legii nr. 115/1938 aplicabil parțial în jud. Ilfov și București.

Deosebit de aceste sisteme, există *cărțile de evidență funciară* reglementate prin Decretul nr. 163/1946 cu scopul de a înlocui cărțile funciare distruse, sustrase sau pierdute pentru unele localități din Transilvania[2].

Trebuie subliniat că, deși Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară este în vigoare, în prezent se aplică în continuare cele trei sisteme de publicitate menționate. Dar treptat și progresiv, la data finalizării lucrărilor cadastrale și a registrelor de publicitate imobiliară pentru întregul teritoriu administrativ al unui județ, își încetează aplicabilitatea dispozițiile din Codul civil și Codul de procedură civilă sau ale Decretului-lege nr. 115/1938, devenind aplicabile cele cuprinse în noua lege. Așadar, noua lege a creat doar premisele pentru realizarea unui cadastru național și cărți funciare în toată țara. Definitivarea acestor lucrări de amploare este un proces costisitor și de durată[3].

Vom mai menționa că în 1996, la intrarea în vigoare a Legii nr. 7, legiuitorul a adoptat *sistemul foilor personale*, potrivit căruia persoana este elementul fix, stabil, în jurul căreia gravitează imobilele, fiecare persoană (fizică sau juridică) având o singură foaie pentru toate imobilele pe care le are în aceeași localitate [fostul art. 20 alin. (2) și (3) din lege].

În urma modificărilor survenite prin Legea nr. 247/2005, se pare că legiuitorul și-a schimbat opțiunea în favoarea *sistemul foilor reale* (art. 17 din Legea nr. 7/1996, republicată), sistem în care elementul fix îl constituie imobilul și în care o persoană fizică sau juridică va avea atâtea foi câte imobile

după efectele juridice produse distingem: publicitatea declarativă sau informativă (care are drept efect informarea terților), publicitatea cvasiconstitutivă (în scop de opozabilitate față de terți) și publicitatea constitutivă; din punct de vedere al sancțiunii aplicabile, se deosebește între publicitatea facultativă (neobligatorie) și publicitatea obligatorie (*ibidem*).

[2] S. Brădeanu, *Extinderea legislației civile și comerciale a Vechiului Regat în România de peste Carpați*, Sibiu, 1944, p. 180-192; pe larg, a se vedea M. Nicolae, *Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare*, Ed. Press Mihaela SRL, București, 2000.

[3] I. Albu, *op. cit.*, p. 8 și urm.

are, chiar dacă ele sunt situate în aceeași localitate[4]; fostul art. 20 alin. (3) cu privire la înscrierea partidei cadastrale a fost abrogat.

§2. Scurt istoric

701. Începuturile cărților funciare (numite în trecut funduare[5]) se găsesc în toate țările din Apus încă din secolele XI-XIV d.H. Vechiul drept german este cel care a contribuit cel mai mult la dezvoltarea lor, ca urmare a dezvoltării comerțului la oraș, care reclama anumite garanții. El se caracteriza prin publicitate și specialitate. Mai târziu, prin pătrunderea tot mai mare a dreptului roman – care cunoștea ipotecile tacite, secrete și generale –, în țările Europei sistemul german a pierdut tot mai mult teren[6].

Din lupta acestor două sisteme a răsărit sistemul mixt, un compromis între vechiul sistem german și cel roman, care și-a găsit forma cea mai hotărâtă în Codul civil francez de la 1804, de unde și denumirea de sistem francez[7].

În ceea ce privește dezvoltarea în trecut a cărții funciare în Ardealul românesc, urme vechi de începuturi se găsesc în legiuirile vechi. Averile iobăgești (vechi) nu erau supuse nici unui regim de evidență, însă averile nobiliare se transmiteau între vii în fața unor autorități, numite *„loca credibilia"*, prin vânzări de veacuri (de *„uric"*), numite *„fassiones perrenales"*. Punerea în posesie, numită *„statutio"*, se făcea în mod solemn și cu toată publicitatea. Ipotecile se realizau predându-se creditorului folosința averii ipotecate chiar și pe 100 de ani și se numeau *„zălogituri"*[8].

---

[4] M. Nicolae, *op. cit.*, vol. II, p. 148-149.

[5] *Etimologie:* de la latinescul *fundus*, care înseamnă proprietate asupra pământului.

[6] Pentru un studiu elaborat, a se vedea I. Papp, P. Balașiu, *Cartea funduară. Colecție de legi, regulamente, ordonanțe și formulare, referitoare la cărțile funduare din Ardeal*, vol. I (Cărțile funduare cu un mic supliment practic), Tipografia „Carmen", Cluj, 1922, p. 5 și urm.

[7] Prin dispoziții ulterioare, reglementarea făcută în Codul Napoleon a fost modificată. Astfel: Legile din 9 messidor an III și 11 brumar an VIII organizează conservarea ipotecilor unde trebuiau să fie publicate, pe de o parte, ipotecile (pe calea inscripțiunii), de altă parte, transmisiunile și constituirea drepturilor imobiliare (pe calea transcripției). Apoi, Codul civil francez nu va păstra cu titlu obligatoriu decât inscripțiunea ipotecilor și transcripțiunea donatelor, cea a transmisiunilor cu titlu oneros rămânând facultativă. Ulterior, Decretul din 4 ianuarie 1955 (modificat prin Decretul din 7 ianuarie 1959), care reglementează în prezent publicitatea imobiliară, a reorganizat publicitatea funciară și, pentru a o face mai completă, supune acesteia noi acte (acte care conțin o clauză de inalienabilitate sau o restricție a dreptului de a dispune, acte confirmative, abdicative, convenții de indiviziune, acte care întrerup prescripția etc.) În prezent, publicitatea se operează, în principiu, prin depozitarea pentru păstrarea ipotecii a unei copii a actului. Principiul este, deci, publicarea actelor instrumentare, și nu publicitatea drepturilor; formalitatea de îndeplinit nu este decât o formalitate de publicitate cu privire la terți (Fr. Terré, Ph. Simler, *op. cit.*, p. 277).

[8] I. Papp, P. Balașiu, *op. cit.*, p. 6.

Cărțile funciare au fost introduse în Transilvania din inițiativa Austriei, în trei etape: în 1794 în localitățile grănicerești supuse dreptului austriac; în 1855 în localitățile supuse dreptului ungar; în 1870 în celelalte localități de drept austriac[9].

Realizarea unui cadastru și a unei cărți funciare moderne a fost încercată în perioada interbelică prin Legea nr. 23/1933 și Legea 115/1938. Prin legea din 1933 s-a încercat crearea unui cadastru național unitar (întocmirea lui pentru Vechea Țară și revederea cadastrului pentru Transilvania), introducerea cărților funciare în Vechea Țară, precum și unificarea legislației cărților funciare[10].

Nerealizându-se aceste deziderate, Legea nr. 115/1938 (concepută inițial ca o lege de aplicație generală) a fost pusă în aplicare numai în Transilvania (în 1938 în Bucovina, în 1947 pe tot cuprinsul Transilvaniei)[11].

În București și în câteva comune limitrofe, în 1947, cărțile funciare provizorii care urmau să devină cărți funciare (dar procedura nu s-a realizat) au fost transformate în cărți de publicitate funciară, care constituie un sistem intermediar de publicitate.

Sistemul de publicitate al cărților funciare se aplică astăzi în Austria, Germania, Elveția, Ungaria, Cehia, Slovacia, unele teritorii din Polonia, România și Italia (pentru teritoriile care făceau parte din imperiul austro-ungar).

§3. Sistemul registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni

702. Acesta este un sistem personal de publicitate a drepturilor reale imobiliare; este un sistem personal, deoarece aceste registre se țin pe numele proprietarilor, și nu pe imobile[12]. Așa fiind, situația juridică a imobilului poate fi aflată numai dacă se cunoaște numele proprietarilor succesivi, operațiune, de regulă, deosebit de dificilă.

În aceste registre care se țin la judecătorii se fac două feluri de înregistrări: *transcrieri* și *înscrieri*.

Transcrierile se fac în registrul de transcrieri. Ele reprezintă copierea fidelă a actelor juridice prin care se transmite dreptul de proprietate asupra unui imobil, se constituie un drept real sau se sting astfel de drepturi. Pot fi transcrise

---

[9] Pentru detalii, I. Albu, *op. cit.*, p. 18. Totuși, în dreptul statutar al sașilor transilvăneni existau cărți funciare încă de la 1653 (a se vedea *Protocolul magistratului din Sibiu*, vol. X, p. 315, menționat în F. Sutschek, *op. cit.*, p. 84).

[10] Dispozițiile acestei legi nu au fost aplicate niciodată, deoarece cadastrul național unitar nu s-a realizat, iar în preajma celui de-al Doilea Război Mondial lucrările au fost sistate (I. Albu, *op. cit.*, p. 20).

[11] Pentru detalii, a se vedea D.M. Cosma, *Cartea funciară. Procedura de lucru. Organizarea birourilor teritoriale*, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 16-19.

[12] Pentru o analiză detaliată a acestui sistem, a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, p. 223-321.

numai anumite acte juridice expres enumerate de art. 711 C. proc. civ. Transcrierile se fac în ordinea depunerii cererilor de transcriere. În prezent, aceste registre au fost înlocuite cu mape în care sunt păstrate actele supuse transcrierii.

Înscrierile constau în consemnarea sau reproducerea unor clauze din actele juridice care se referă la privilegiile speciale imobiliare și la ipoteci; ele se fac în registrele de inscripțiuni.

Efectele transcrierii și înscrierii rezidă în opozabilitatea față de terți. Lipsa transcrierii sau înscrierii este sancționată cu inopozabilitatea față de terți.

703. *Limite ale sistemului registrului de transcripțiuni și inscripțiuni*: registrele se țin pe numele proprietarilor, și nu pe imobile, ceea ce face aproape imposibilă dovedirea dreptului de proprietate asupra imobilului. Este suficientă omisiunea unui singur proprietar pentru a face ineficace întreaga publicitate (*probatio diabolica*); înscrierile în aceste registre au o valoare relativă, deoarece nu se cercetează valabilitatea sau legalitatea înscrisului juridic prezentat pentru inscripție sau transcripție și, deci, existența dreptului nu este dovedită prin publicare; aceste registre nu oglindesc situația juridică reală a imobilelor, deoarece nu sunt supuse publicității o serie de acte juridice (de exemplu, partajul, transmisiunile succesorale etc.)[13].

Practică judiciară

1. În principiu, până la transcripțiune, drepturile asupra unui bun nemișcător rezultând din actele supuse acestei formalități nu pot fi opuse celor de-al treilea care au drepturi asupra acestui bun, de unde rezultă că pentru a se putea opune lipsa acestei formalități trebuie ca cel ce o invocă să stabilească faptul că are un drept asupra bunului nemișcător în litigiu (*I.C.C.J., s. I, dec. nr. 427/1912, în C. Hamangiu, N. Georgean, op. cit., vol. IV, p. 303*).

§4. Sistemul cărților funciare[14]

704. Spre deosebire de registrele de transcripțiuni și inscripțiuni care constituie un sistem personal, cărțile funciare constituie un sistem de publi-

[13] A se vedea I. Albu, *op. cit.*, p. 16-17; M. Nicolae, *op. cit.*, vol. I, p. 316.

[14] Profesorul Carbonnier observa: „Sistemul francez de publicitate, clădit pe funcționarea inopozabilității care este de pur drept privat, este mai liberal decât sistemele străine, în special sistemul germanic al cărților funciare, care implică un fel de învestitură prin autoritatea publică. El oferă deci, în general, mai puțină siguranță tranzacțiilor imobiliare" (*op. cit.*, p. 197). Pentru critica sistemului transcripțiunilor în dreptul nostru antebelic, a se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, vol. II, p. 132-133. Încă la 1928, autorii spuneau despre sistemul german că acesta „simplifică teoria revendicării și aceea a uzucapiunii, atât de complicate în sistemul nostru".

citate *real*; este considerat real, deoarece transcrierile se fac pe imobile, și nu pe proprietari. Fiecare imobil are o carte funciară în care sunt evidențiate toate schimbările ce intervin în situația sa materială și juridică. Sistemul cărților funciare este complet, deoarece realizează o publicitate integrală a tuturor constituirilor și transmisiunilor de drepturi reale imobiliare[15].

Drepturile reale imobiliare înscrise în C.F. se numesc *drepturi tabulare*; de altă parte, drepturile tabulare înscrise într-o carte funciară alcătuiesc așa-numita *stare tabulară*. Prin opoziție cu drepturile tabulare sunt drepturile extra-tabulare, ceea ce ne evocă drepturile reale imobiliare ce se dobândesc prin succesiune, accesiune, vânzare silită și expropriere (art. 26 din lege).

705. *Corelația Decretului-lege nr. 115/1938 cu Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare*[16]. Legea nr. 7/1996 a intrat în vigoare la 24 iunie 1996[17], dar a fost pusă în aplicare la 1 iunie 1999. De altă parte, Legea nr. 115 din 27 aprilie 1938 (pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare), fiind o lege de aplicație generală, ea urma să înlocuiască dispozițiile art. 35-36 din Legea nr. 23/1933 privind cărțile funciare din Vechea Țară și dispozițiile privind regimurile de carte funciară din Transilvania.

Prin calitățile sale, Decretul-lege nr. 115/1938 a servit ca model noii legi, Legea nr. 7/1996, aceasta preluând unele sistematizări, principii, denumiri etc., mai puțin efectul constitutiv de drepturi reale al înscrierilor.

Prin punerea în aplicare a noii legi, Decretul-lege nr. 115/1938 și-a restrâns aplicarea, deoarece toate transmisiunile și constituirile de drepturi reale trebuie să se facă în noile cărți funciare. În adevăr, în regiunile de carte funciară, respectiv în unitățile administrativ-teritoriale în care este pus în aplicare cadastrul general se întocmesc noi cărți funciare în care înscrierea are *caracter definitiv*; de altă parte, în situațiile în care lucrările cadastrale nu sunt finalizate, înscrierile se vor face cu caracter nedefinitiv, urmând ca înscrierea definitivă să se facă la data punerii în aplicare a cadastrului general pe acel teritoriu (art. 59 din lege)[18].

---

[15] Pentru originea și evoluția sistemului real de publicitate imobiliară (sistemul Torrens, sistemul german, sistemul Alsaciei și Lorenei, sistemul elvețian), a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, vol. I, p. 321-357.

[16] Pentru corelația Legii nr. 7/1996 cu Codul civil, a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, p. 73-86.

[17] Republicată în M. Of. nr. 201 din 3 martie 2006. Regulamentul de funcționare a birourilor de cadastru aprobat prin Ordinul nr. 633/2006 al Directorului general al ANCPI (M. Of. nr. 1049 din 29 decembrie 2006).

[18] În acest sens, M. Nicolae, *op. cit.*, vol. I, p. 363; s-a arătat însă că Legea nr. 115/1938 rămâne aplicabilă până când în ultimul județ din Transilvania vor fi finalizate lucrările cadastrale și întocmite noile cărți funciare, ea urmând să fie abrogată numai după definitivarea cadastrului la nivelul întregii țări (I. Albu, *op. cit.*, p. 21).

706. *Cuprinsul cărților funciare.* Cărțile funciare sunt întocmite pe comune, orașe și municipii. Cărțile funciare din aceeași unitate administrativă (comună, oraș, municipiu) alcătuiesc *registrul funciar*[19].

Cartea funciară propriu-zisă este alcătuită dintr-un titlu și trei părți sau foi. *Titlul cărții funciare* cuprinde: numărul cărții respective și denumirea comunei, orașului sau municipiului în care se află imobilul[20].

Partea I sau *foaia de avere* (A) privește descrierea imobilului. Ea cuprinde următoarele rubrici: număr de ordine, numărul topografic al imobilului, denumirea imobilului, întinderea în hectare sau metri pătrați, observații.

Partea a II-a sau *foaia de proprietate* (B) cuprinde înscrieri cu privire la dreptul de proprietate asupra imobilului și are trei rubrici separate: număr de ordine, înscrierile cu privire la proprietate, observații.

Partea a III-a sau *foaia de sarcini* (C) cuprinde patru rubrici: număr de ordine, înscrieri, suma creanței și observații; ea cuprinde sarcinile care grevează imobilul (servituți, superficie, uz, abitație etc.).

Cartea funciară se întregește cu planul, cu înscrisurile privitoare la înscrieri și cu registrul de intrare. Astfel, planul cuprinde toate parcelele dintr-o localitate, cu arătarea numărului topografic al fiecăreia; orice schimbare cu privire la întinderea unei parcele se va evidenția în plan pe baza schiței prezentate de părți.

Apoi, la fiecare judecătorie există:

– un *repertoriu alfabetic* care cuprinde numele și prenumele proprietarilor, cu indicarea numărului de carte funciară;

– un *repertoriu parcelar* care menționează numărul topografic al parcelelor, numărul planșei din plan unde se află fiecare parcelă, precum și numărul cărții funciare în care sunt înscrise;

– alte registre și condici prevăzute de lege.

707. *Obiectul drepturilor tabulare.* Potrivit art. 12 din Decretul-lege nr. 115/1938, obiectul drepturilor tabulare este *corpul funciar*; el este descris în partea I a cărții funciare. Corpul funciar poate fi alcătuit din mai multe parcele. De altă parte, aceeași carte funciară poate cuprinde mai multe corpuri funciare.

---

[19] Registrului funciar în Codul civil elvețian îi este consacrat Titlul 25, art. 942-977, și sunt reglementate organizarea registrului funciar, ținerea lui, răspunderea funcționarilor, înscrierea, efectele, radierea și modificarea (*Code civil suisse*, édité par la Chancellerie fédérale, 2004). În dreptul german, structura și procedura cărților funciare este reglementată de *Grundbuchordnung* (*GBO*) și *Grundbuchverfügung*.

[20] Cărțile funciar, numite în dreptul german *Realfolien*, se găsesc în cadrul birourilor de carte funciară, de regulă, pe lângă judecătorii. Fiecare foaie de carte funciară se compune din trei părți: denumirea (*Aufschrift*), inventarul imobilului (*Bestandsverzeichnis*) și trei rubrici unde sunt efectuate înscrierile (*Abteilungen*); pentru detalii, a se vedea Fr. Bauer, *Cărțile funciare germane*, în R.R.D.P. nr. 4/2007, p. 23-24.

Prin corp funciar se înțelege o unitate economică distinct alcătuită după criteriul naturii imobilului sau scopului economic urmărit de proprietar. Corpul funciar este în același timp și o unitate juridică; aceasta înseamnă că, de regulă, înscrierea drepturilor tabulare se poate face numai cu privire la întregul corp funciar[21].

În cartea funciară, corpul funciar format din două sau mai multe parcele are un număr roman, urmând arătarea fiecărei parcele. Dacă corpul funciar este alcătuit dintr-o singură parcelă, el se notează cu semnul crucii.

Potrivit legii, un corp funciar poate fi modificat prin *alipire* sau prin *dezlipire*. Prin *alipire* înțelegem unirea mai multor parcele într-un corp funciar sau adăugarea unei noi parcele la un corp funciar ori pur și simplu prin mărirea suprafeței unei parcele.

De reținut că pot fi alipite în același corp funciar: parcelele situate una lângă alta, dacă aparțin aceluiași proprietar; parcelele situate în locuri diferite, dacă au aceeași destinație economică; toate parcelele unui proprietar, indiferent de așezarea lor și de felul de cultură.

Dezlipirea înseamnă despărțirea sau desprinderea unei parcele de la un corp funciar sau micșorarea întinderii unei parcele[22].

Practică judiciară

1. Înscrierea în cartea funciară garantează existența dreptului real, dar nu și întinderea obiectului material asupra căruia acel drept există. Astfel, este posibil ca terenul în cauză să fie, de pildă, mai mic sau mai mare ori ca pe el să existe sau nu o clădire, contrar înscrierii. În cazul unui partaj stabilirea situației reale pe bază de probe nu trebuie să fie făcută neapărat pe calea unei acțiuni separate prealabile, ci se poate realiza în cadrul procesului de partaj (*Trib. Supr., s. civ., dec. nr. 2323 din 18 octombrie 1973, în R.R.D. nr. 6/1974, p. 71*).

708. *Principiile cărților funciare*:

– principiul efectului constitutiv de drepturi reale al înscrierii în cartea funciară. Acest principiu rezultă din textele art. 17-18 din Legea nr. 115/1938, conform cărora drepturile reale cu privire la imobile pot fi constituite, modificate sau stinse numai prin înscrierea în cartea funciară. Așadar, numai înscrierea dă naștere, modifică sau stinge drepturile reale și le face opozabile terților[23]; există însă și unele excepții;

---

[21] C. Negrea, *Legiuirile civile locale*, Cluj, 1946, p. 40-52.

[22] L. Pop, *op. cit.*, p. 301.

[23] Articolul 656 C. civ. elvețian (cuprins în *Titlul al nouăsprezecelea* intitulat *„Despre proprietatea funciară"*) statuează: „Înscrierea în registrul funciar este obligatorie pentru dobân-

– principiul forței probante a înscrierii în cartea funciară. Din acest punct de vedere, art. 32 din Decretul-lege nr. 115/1938 instituie două prezumții relative, și anume: a) dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în favoarea unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul ei și b) dacă un drept s-a radiat din cartea funciară, se prezumă că acel drept nu există.

Alte principii: principiul publicității integrale, principiul legalității, principiul oficialității, principiul priorității, principiul relativității[24].

709. *Înscrierile în cartea funciară.* Potrivit Decretului-lege nr. 115/1938, acestea sunt de trei feluri: intabularea, înscrierea provizorie și notarea.

Intabularea (de la latinescul *tabulae*) înseamnă înscrierea prin care se transmite, constituie sau stinge un drept real cu titlu definitiv; ea operează de la data înregistrării cererii de înscriere. Intabularea este o înscriere definitivă și are efect constitutiv de drepturi; ea este o înscriere definitivă, deoarece nu necesită o justificare ulterioară.

Intabularea se face în baza unui act juridic, a unei hotărâri judecătorești definitive sau a unui act administrativ individual.

Înscrierea provizorie este înscrierea prin care se strămută, se constituie, se modifică sau se stinge un drept real sub condiția justificării sale ulterioare; ea se mai numește *intabulare imperfectă*. De exemplu, atunci când hotărârea judecătorească ce a declarat dreptul nu este definitivă. Întotdeauna justificarea înscrierii va fi notată în cartea funciară. Cum s-a arătat, înscrierea provizorie are obiect identic cu acela al intabulării, însă, spre deosebire de aceasta, trebuie să fie justificată; ea este o înscriere condiționată de justificare și a fost impropriu numită *prenotare*[25]. Înscrierea provizorie poate fi considerată ca intabulare imperfectă sau ca înscriere de sine stătătoare; în acest din urmă caz, înscrierea provizorie se efectuează atunci când părțile convin ca înscrierea să producă numai efectele acestei înscrieri, și nu pe acelea ale intabulării.

Notarea este acea înscriere – în scop de opozabilitate – care are ca obiect menționarea în cartea funciară a unor drepturi personale, fapte sau alte

---

direa proprietății funciare", iar art. 655 alin. (1) stabilește că „proprietatea funciară are ca obiect imobilele" care sunt reglementate în alin. (2) al aceluiași articol: „1. Bunurile imobile; 2. Drepturile distincte și permanente înmatriculate în registrul funciar; 3. Minele; 4. Părțile în coproprietate ale unui imobil"; de asemenea, art. 972 stabilește efectele înscrierii astfel: „Drepturile reale se nasc, își primesc rangul și data prin înscriere în marea carte", *Code civil suisse du 10 décembre 1907*, p. 137.

[24] Pentru detalii, L. Pop, *op. cit.*, p. 292 și urm.; D. Chirică, *Publicitatea transferurilor imobiliare în sistemul de publicitate al cărților funciare*, în Dreptul nr. 4/1992, p. 24-28. În doctrină s-a arătat că nu există un punct de vedere unitar asupra principiilor sistemului de publicitate imobiliară al cărților funciare (M. Nicolae, *op. cit.*, vol. I, p. 380). Se învederează uneori că numai principiul inscripției, principiul publicității și principiul rangului sertial constituie principii propriu-zise de carte funciară, celelalte fiind mai mult principii de drept civil.

[25] I. Albu, *op. cit.*, p. 28.

raporturi juridice legate de drepturile tabulare. De exemplu: pot fi notate în cartea funciară minoritatea, punerea sub interdicție, acțiunea în anularea hotărârii judecătorești declarative de moarte, interdicția înstrăinării sau grevării unui drept intabulat, existența unei promisiuni de a contracta, existența unei locațiuni sau a unui drept de preemțiune, existența unei acțiuni în justiție cu privire la un drept tabular (de exemplu, acțiunea în prestație tabulară, acțiunea în rectificarea înscrierilor în C.F., acțiunea în nulitate etc.).

§5. Acțiunile de carte funciară

Acțiunile de carte funciară se referă la înscrierile care se operează în cartea funciară. Ele sunt de două feluri: acțiunea în prestație tabulară și acțiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară.

1. Acțiunea în prestație tabulară

710. Așa cum am arătat, înscrierea de drepturi reale în cartea funciară are efect constitutiv de drepturi. Așadar, cu toate că s-a încheiat un act juridic translativ sau constitutiv de drepturi, efectul său se produce numai în urma înscrierii lui în cartea funciară; transmiterea, constituirea, modificarea sau stingerea unui drept real se face numai prin intabulare[26].

Potrivit art. 22 și art. 23 din Decretul-lege nr. 115/1938, cel care s-a obligat la constituirea, transmiterea sau modificarea unui drept real imobiliar este obligat să predea înscrisurile necesare pentru intabularea dreptului în cartea funciară; dacă însă este vorba de stingerea unui asemenea drept, el este obligat să predea actele necesare pentru radierea lui din cartea funciară. Dacă cel care s-a obligat în acest fel refuză să-și îndeplinească această obligație, persoana îndreptățită se poate adresa instanței de judecată pentru ca aceasta, prin hotărâre, să dispună intabularea sau, după caz, radierea dreptului real. Astfel, hotărârea judecătorească va înlocui („va ține loc", într-o expresie consacrată) înscrisurile necesare pentru intabularea sau radierea dreptului. Aceasta este în esență *acțiunea în prestație tabulară*[27].

De regulă, acțiunea în prestație tabulară este intentată împotriva celui care a consimțit la constituirea, transmiterea sau stingerea dreptului real respec-

[26] Actuala reglementare a cărților funciare, Legea nr. 7/1996, a renunțat la efectul constitutiv de drepturi reale al intabulării, statuând doar principiul opozabilității față de terți a oricăror înscrieri.

[27] Acțiunea în justificarea înscrierii provizorii se deosebește de acțiunea în prestație tabulară. În adevăr, dacă prin cea dintâi se urmărește transformarea unei înscrieri nedefinitive într-o înscriere definitivă, prin cea de-a doua se urmărește efectuarea unei înscrieri în cartea funciară (I. Albu, *op. cit.*, p. 32).

tiv. Dar ea poate fi introdusă și împotriva terțului subdobânditor înscris în cartea funciară. Pentru aceasta, trebuie îndeplinite trei condiții:

– cel care solicită prestația tabulară (reclamantul) să fi fost în posesia imobilului la data când terțul subdobânditor a contractat;

– actul juridic cu dată certă în temeiul căruia se cere prestația tabulară să fi fost încheiat anterior actului pe baza căruia terțul și-a înscris dreptul în cartea funciară;

– terțul să fi dobândit dreptul cu titlu gratuit sau să fi fost de rea-credință. *Per a contrario*, dacă terțul a dobândit cu bună-credință și pe baza unui act cu titlu oneros, acțiunea în prestație tabulară nu este admisibilă.

În legătură cu natura juridică a acestei acțiuni, considerăm că ea este o acțiune reală și imprescriptibilă [28]; ea este o aplicație a acțiunii în revendicare.

Așa cum s-a subliniat, acțiunea în prestație tabulară nu trebuie confundată cu acțiunea în executarea unui antecontract de vânzare-cumpărare[29]. În adevăr, acțiunea în executarea unui antecontract de înstrăinare a unui imobil este o acțiune personală întemeiată pe art. 17 alin. ultim din Decretul-lege nr. 115/1938 și este prescriptibilă în termenul de 3 ani.

Trebuie reținut, așadar, că acțiunea în prestație tabulară se introduce în cazul în care există un titlu apt de intabulare, dar înstrăinătorul nu consimte la efectuarea acestei înscrieri pe numele dobânditorului. Deci, potrivit Decretului-lege nr. 115/1938, art. 17 și art. 45, nu este suficient înscrisul original care statuează actul de înstrăinare, ci și consimțământul expres al titularului dreptului.

Refuzul consimțământului îndreptățește pe cel interesat ca, în baza art. 22 din Decretul-lege nr. 115/1938, să ceară intabularea sau, după caz, radierea dreptului.

711. Legea nr. 7/1996, reglementând acțiunea în prestație tabulară (obișnuită)[30], stabilește că cel care s-a obligat să strămute sau să constituie în folosul altuia un drept real asupra unui imobil este dator să-i predea toate înscrisurile necesare pentru înscrierea acestui drept, iar în cazul în care un drept înscris în cartea funciară se stinge, titularul este obligat să-i predea celui îndreptățit înscrisurile necesare radierii [art. 27 alin. (1) și (2)]. În cazul în care

[28] A se vedea, în același sens, L. Pop, *op. cit.*, p. 316; M. Nicolae, *op. cit.*, p. 457; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 220; în sensul că această acțiune este o acțiune personală, prescriptibilă în trei ani, a se vedea M.D. Bocșan, *Natura juridică a acțiunii în prestație tabulară*, în Dreptul nr. 10/1998, p. 25-27.

[29] L. Pop, *op. cit.*, p. 308.

[30] Pentru această acțiune, a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, vol. II, p. 611-635; A.A. Țuluș, *Acțiunile de carte funciară în lumina actualei reglementări*, în Dreptul nr. 11/1999, p. 33 și urm.; Tr. Dîrjan, *Distincția dintre acțiunea în executare silită a antecontractului de vânzare-cumpărare și acțiunea în prestație tabulară în dinamica sistemelor de publicitate imobiliară*, în Dreptul nr. 7/2002, p. 104-118.

cel obligat nu predă înscrisurile, persoana interesată va putea solicita instanței să dispună înscrierea în cartea funciară, iar hotărârea instanței de judecată va suplini consimțământul la înscriere al părții care are obligația de a preda înscrisurile necesare înscrierii [art. 27 alin. (3) din lege].

Ceea ce este definitoriu pentru această acțiune este că obiectul ei îl constituie obligarea pârâtului să predea înscrisurile necesare înscrierii, iar în caz de refuz instanța să dispună intabularea (spre deosebire de acțiunea în prestație tabulară prevăzută de Decretul-lege nr. 115/1938, care avea ca obiect suplinirea de către instanță a consimțământului la încheierea actului pentru cel care refuza predarea înscrisurilor necesare intabulării). În alte cuvinte, acțiunea în prestație tabulară reglementată de Legea nr. 7/1996 se referă la neîndeplinirea unei *obligații de a face* ulterioare constituirii sau transmiterii dreptului real (*obligația de a da*). Așadar, dreptul care urmează a fi înscris sau radiat este un drept real care există, iar obligația de predare a înscrisurilor este stabilită numai pentru formalitățile de publicitate imobiliară[31].

În prezent, deoarece Legea nr. 247/2005 a instituit forma autentică *ad validitatem* la înstrăinările și constituirile de drepturi reale asupra terenurilor cu sau fără construcții, aria de aplicare a acțiunii în prestație tabulară s-a restrâns considerabil. În adevăr, acțiunea în prestație tabulară va fi aplicabilă doar actelor sub semnătură privată, translative de proprietate, având ca obiect construcții sau prin care au fost constituite dezmembrăminte ale dreptului de proprietate asupra terenurilor, încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 247/2005.

Un caz special de acțiune în prestație tabulară este prevăzut de art. 27 alin. (5) din lege, care dispune că: „Acțiunea în prestație tabulară se va îndrepta și împotriva terțului dobânditor înscris în cartea funciară dacă sunt întrunite cumulativ următoarele condiții: a) actul juridic în baza căruia se solicită prestația tabulară să fie încheiat anterior celui în baza căruia a fost înscris dreptul terțului în cartea funciară; b) terțul să fi dobândit imobilul cu titlu gratuit sau, dacă l-a dobândit cu titlu oneros, să fie de rea-credință"[32].

Potrivit art. 27 alin. (4) din lege, acțiunea în prestație tabulară este imprescriptibilă.

Practică judiciară

1. Față de dispozițiile art. 22 și art. 36 din Decretul-lege nr. 115/1938 – care nu prevăd un termen pentru introducerea acțiunii în prestație tabulară împotriva celui ce s-a obligat să strămute un drept real și în care se menționează că acțiunea în rectificare este, în principiu, imprescriptibilă față de

[31] În acest sens, a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 351; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 340; pentru o altă opinie, I. Adam, *op. cit.*, p. 691.

[32] Pentru detalii, E. Chelaru, *op. cit.*, p. 342-344.

dobânditorul nemijlocit –, precum și în lumina interpretării la care obligă prevederile art. 41 din Legea nr. 241/1947 referitoare la posibilitatea rectificării cuprinsului cărții funciare pe cale administrativă pentru a se obține concordanță între situația aparentă rezultând din înscrisurile făcute în cartea funciară și situația juridică reală, acțiunea în prestație tabulară apare ca fiind o acțiune reală, o aplicație particulară a acțiunii în revendicare în sistemul de carte funciară, unde înscrierea are efect constitutiv de drepturi. Așa fiind, dreptului la acțiune în prestație tabulară nu îi sunt aplicabile prevederile Decretului nr. 167/1958 (*Trib. Satu Mare, dec. nr. 546/1971, în R.R.D. nr. 7/1972, p. 151*).

2. Acțiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară

712. Ea este acțiunea prin care se cere instanței îndreptarea sau înlăturarea unei înscrieri din cartea funciară necorespunzătoare realității, pentru ca în acest fel să se pună de acord situația tabulară cu situația juridică reală a unui imobil. Sediul materiei: art. 34-40 din Decretului-lege nr. 115/1938.

Din definiția expusă rezultă că scopul acțiunii în rectificare este acela de a rezolva neconcordanța care se poate ivi între realitate și situația de carte funciară; aceasta, pentru că întotdeauna cartea funciară trebuie să redea cu fidelitate situația juridică reală a drepturilor privitoare la imobile.

În cadrul acestei acțiuni vom deosebi între rectificarea intabulării și a înscrierii provizorii, pe de o parte, și rectificarea notării, pe de altă parte.

Rectificarea intabulării și a înscrierii provizorii poate fi cerută pentru următoarele motive:

– atunci când înscrierea sau titlul pe baza căruia s-a făcut nu au fost valabile;

– dacă prin înscriere dreptul a fost greșit calificat (de exemplu, în loc de dreptul de abitație s-a înscris dreptul de uzufruct);

– în cazul în care nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea.

Dacă una din cauzele enumerate a fost constatată de instanța de judecată, acțiunea va fi admisă și se va ordona rectificarea cuvenită[33].

[33] În materia cărților funciare germane, în cazul inexactității lor (cazuri care sunt rare), se va proceda la rectificarea cărții funciare. În primul rând, inexactitatea poate fi dovedită cu documente legalizate sau oficiale; în acest caz, rectificarea poate avea loc fără acordul celui care a fost înscris în mod greșit. În toate celelalte cazuri de rectificare – deoarece și ea este o înscriere în cartea funciară –, este nevoie de consimțământul celui lezat de rectificarea cerută. În cazul în care cel afectat de rectificare (care este însă greșit înscris) refuză să-și dea acest consimțământ, cel îndreptățit să ceară rectificarea are o acțiune în justiție împotriva celui înscris. Acesta va fi obligat să-și declare consimțământul pentru

Decretul-lege nr. 115/1938, în art. 36 și art. 37, prevede și cazurile de prescripție a acestei acțiuni[34].

713. Potrivit Legii nr. 7/1996, în cazul în care cuprinsul cărții funciare nu mai corespunde cu situația juridică reală a imobilului înscris în cartea funciară, persoana interesată poate solicita rectificarea sau modificarea înscrierilor; acțiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară este reglementată de art. 33-38 din Legea nr. 7/1996 (și art. 88, art. 89 din Regulament), iar rectificarea se poate face fie pe cale amiabilă, prin declarație autentică, fie, în caz de litigiu, prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă. Cazurile de rectificare a înscrierilor de carte funciară sunt prevăzute de art. 34 din lege.

Articolul 35 alin. (1) din lege stabilește că acțiunea de rectificare a înscrierilor în cartea funciară este imprescriptibilă, mai puțin în cazul prescripției dreptului material la acțiune pe fond.

Acțiunea este însă prescriptibilă în cazul în care dobânditorii împotriva cărora este îndreptată au fost de bună-credință; în acest caz, acțiunea în rectificare este prescriptibilă în termen de 10 ani. Bunăoară, față de terțele persoane care au dobândit cu bună-credință un drept real prin donație sau legat, cu excepția situației în care dreptul material la acțiune în fond s-a prescris mai înainte.

De altă parte, art. 36 din lege stabilește că acțiunea în rectificare, întemeiată pe nevalabilitatea înscrierii, a titlului ce a stat la baza acesteia sau pe greșita calificare a dreptului înscris, se va putea îndrepta și împotriva terțelor persoane care și-au înscris un drept real, dobândit cu bună-credință și prin act juridic cu titlu oneros, bazându-se pe cuprinsul cărții funciare, în termen de trei ani de la data înregistrării cererii de înscriere formulată de dobânditorul nemijlocit al dreptului a cărui rectificare se cere, afară de cazul când dreptul material la acțiunea de fond nu s-a prescris. Termenul de 10 ani, precum și cel de 3 ani vor începe să curgă de la data înregistrării cererii pentru înscrierea dreptului a cărui rectificare se cere[35].

---

rectificarea cărții funciare. În caz de refuz, prin hotărârea pronunțată se va considera că declarația sa a fost făcută (§ 894 ZPO).

Deoarece procedura de rectificare durează oarecare timp și în acest interval există un pericol pentru adevăratul proprietar afectat de înscrierea greșită, legea pune la dispoziția acestuia două mijloace de asigurare a eficacității rectificării: contestația împotriva exactității cărții funciare (*Wiederspruch*), prevăzută de § 899 din *B.G.B.*, și notarea existenței unui proces în curs (*Rechtshängigkeitsvermek*); pentru dezvoltări, a se vedea Fr. Bauer, *op. cit.*, p. 33-34.

[34] Pentru aceste cazuri, a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, p. 460.

[35] Pentru alte detalii, a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, vol. II, p. 658-665; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 334-335.

Practică judiciară

1. Potrivit dispozițiilor art. 19 pct. 1 din Legea nr. 115/1938, înscrierea în cartea funciară a unui drept se poate săvârși numai împotriva aceluia care la data înregistrării cererii este înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută. Din analiza dispozițiilor art. 17 alin. (1) și alin. final și ale art. 22 din Legea nr. 115/1938, rezultă că între proprietarul de carte funciară împotriva căruia se face înscrierea și cel care cere înscrierea ca dobânditor al dreptului de proprietate trebuie să existe un acord de voință asupra strămutării dreptului, acord care poate fi înlocuit de hotărâre judecătorească. Așa fiind, acela care dorește să ceară înscrierea dreptului dobândit de la altă persoană decât aceea care figurează în calitate de proprietar de carte funciară trebuie să înlăture mai întâi impedimentul pe care îl reprezintă dispozițiile art. 19 pct. 1 din Legea nr. 115/1938. Ca atare, el va fi obligat să acționeze pentru a obține o hotărâre judecătorească în temeiul căreia să ceară rectificarea intabulării, astfel încât autorul său să figureze în calitate de proprietar de carte funciară la data la care, ulterior, va face cerere de înscriere a dreptului său (*Trib. Covasna, dec. nr. 99/1971, în R.R.D. nr. 3/1972, p. 158*).

2. Acțiunea de radiere pentru nevalabilitatea de la origine a actului care a servit de bază intabulării se prescrie prin șase luni socotite de la data comunicării deciziei de intabulare sau, în cazul în care comunicarea nu s-a făcut, în termen de trei ani de la data depunerii cererii de intabulare.

Dacă acțiunea a fost introdusă în termenele de mai sus, nu este necesar ca titularul inscripției să fi fost de rea-credință, dovada relei-credințe trebuind să fie făcută numai după trecerea acestor termene (*Cas. I, dec. nr. 640 din 30 iunie 1943, în P.R. nr. 1/2001, partea a V-a, speța nr. 6, p. 201, cu un comentariu de C. Negrea*).

Rectificarea notării. Ea se poate face – în conformitate cu art. 39 din Decretul-lege nr. 115/1938 – în următoarele ipoteze: nevalabilitatea notării, greșita calificare a dreptului personal, faptului sau raportului juridic notat ori dacă nu mai sunt întrunite condițiile de existență a acestora etc.[36]

Această acțiune este imprescriptibilă.

[36] Menționăm că acțiunea privind *îndreptarea erorilor materiale* are ca scop îndreptarea unor greșeli faptice care s-au făcut în cuprinsul încheierii și care constituie abateri, conștiente sau nu, de la cuprinsul titlului care stă la baza înscrierii (P. Perju, *Probleme de drept civil și procesual civil din practica secției civile a Înaltei Curți de Casație și Justiție*, în Dreptul nr. 7/2006, p. 214).

§6. Noile cărți funciare

1. Generalități

714. Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară a fost edictată pentru a introduce un sistem unic pentru toată țara – sistemul real de publicitate. Acest sistem va înlocui treptat sistemele de publicitate existente în prezent[37]. În spiritul acestei legi, publicitatea imobiliară se va realiza prin cărți funciare la temelia cărora se vor constitui documentele cadastrale ale localităților.

Sistematizarea reglementărilor în Legea nr. 7/1996 este făcută în trei titluri: Titlul I, intitulat „Regimul general al cadastrului" (art. 1-16); Titlul al II-lea – „Publicitatea imobiliară" (art. 17-55), în care sunt reglementate noile cărți funciare; Titlul al III-lea – „Dispoziții tranzitorii, sancțiuni și dispoziții finale" (art. 56-69)[38].

715. Prin *cadastru general* se realizează identificarea, înregistrarea, reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării, indiferent de destinația lor și de proprietar; el este sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, eco-

[37] În aplicarea dispozițiilor art. 61 din Legea nr. 7/1996 (varianta inițială), care stabilește că actele și faptele juridice privind imobilele se vor înscrie cu caracter nedefinitiv în câte o carte funciară, prin Ordinul ministrului justiției nr. 1330/C din 25 iunie 1999, s-a dispus înființarea cărților funciare cu caracter nedefinitiv cu începere de la 1 iulie 1999. De remarcat că prin acest ordin s-a prevăzut păstrarea sistemului de carte funciară reglementat de Decretul-lege nr. 115/1938, ceea ce înseamnă că în vechile regiuni de carte funciară înscrierile vor avea același efect constitutiv de drepturi, iar în cărțile funciare provizorii, fiind reglementate de noua lege, efectul înscrierilor va fi cel de opozabilitate față de terți (I. Albu, *op. cit.*, p. 8-9; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 233; M. Nicolae, *op. cit.*, p. 56).

De altfel, art. 72 alin. (2) și (3) (în prezent, art. 69) din Legea nr. 7/1996, care prevede actele normative care *își încetează aplicabilitatea* la data finalizării lucrărilor cadastrale și a registrelor de publicitate imobiliară la nivelul unui județ (art. 1801, art. 1802 și art. 1816-1823 C. civ.; art. 710-720 C. proc. civ.; Decretul-lege nr. 115/1938; Legea nr. 242/1947) și actele normative [aceleași de la alin. (2)] care *se abrogă* după definitivarea cadastrului la nivelul întregii țări, a făcut obiectul unei excepții de neconstituționalitate, respinsă, pe bună dreptate, de Curtea Constituțională [*Constituționalitatea legilor. Excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 72 alin. (2) și (3) din Legea nr. 7/1996*, în Dreptul nr. 10/2000, p. 127]. În acord cu motivarea Curții Constituționale și cu alți autori, considerăm că prevederile articolului în prezență țin de aplicarea legii în timp și spațiu, legea nouă putând permite, în situații excepționale, ultraactivitatea legii vechi . Discuția care ar putea exista este însă în legătură cu *data finalizării* lucrărilor cadastrale, care este un termen incert; pentru aceste discuții, a se vedea I. Dogaru, S. Cercel, *op. cit.*, p. 305-315.

[38] A se vedea și Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară (M. Of. nr. 1049 din 29 decembrie 2006).

nomică și juridică. Componentele sale sunt: parcela, construcția și proprietarul. De reținut că în sensul legii prin imobil se înțelege parcela de teren cu sau fără construcții.

Deosebit de cadastrul general sunt organizate și cadastrele de specialitate în diverse domenii de activitate[39].

Cadastrul general se organizează în fiecare unitate administrativ-teritorială: comună, oraș, municipiu, județ și la nivelul întregii țări, realizându-se:

– identificarea, înregistrarea și descrierea în documentele cadastrale a terenurilor și a celorlalte bunuri imobile prin natura lor, măsurarea și reprezentarea acestora pe hărți și planuri cadastrale, precum și stocarea datelor pe suporturi informative;

– identificarea și înregistrarea tuturor proprietarilor și a altor deținători legali de terenuri și de alte bunuri imobile, în vederea asigurării publicității și opozabilității drepturilor acestora față de terți;

– furnizarea datelor necesare sistemului de impozite și taxe pentru stabilirea obligațiilor fiscale ale contribuabililor.

Efectuarea lucrărilor cadastrale este de competența Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie, care are organizate oficii în fiecare județ.

Prin dispozițiile O.U.G. nr. 41/2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 7/1996, aprobată prin Legea nr. 499/2004, art. 3 din lege conduce la înființarea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, prin reorganizarea Oficiului Național de Cadastru, și subordonarea acesteia Ministerului Administrației și Internelor; în alte cuvinte, activitatea proprie a personalului specializat al birourilor de carte funciară din cadrul judecătoriilor a cunoscut un transfer de autoritate de la Ministerul Justiției la Ministerul Administrației și Internelor; soluția este, după părerea noastră, discutabilă.

716. La nivelul fiecărei comune, oraș și municipiu se vor întocmi următoarele documente: a) registrul cadastral al parcelelor; b) indexul alfabetic al proprietarilor și domiciliul acestora; c) registrul cadastral al proprietarilor; d) registrul corpurilor de proprietate; e) fișa centralizatoare, partida cadastrală pe proprietari și pe categorii de folosință; f) planul cadastral.

Prin actele normative de modificare și completare a Legii nr. 7/1996, mai sus citate, activitatea specifică de publicitate imobiliară a fost transmisă Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară aflate în subordinea Agenției Naționale; de asemenea, s-a stabilit înființarea în circumscripția fiecărei judecătorii a câte unui birou de carte funciară subordonat Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, birou care va prelua activitatea actualelor birouri de C.F. ale judecătoriilor. Deci biroul de carte funciară continuă să fie veriga de bază a

[39] De exemplu, *Cadastrul apelor* reglementat de art. 35 din Legea nr. 107/1996 sau *Cadastrul extractiv* reglementat de Legea nr. 85/2003 (Legea minelor).

activității de publicitate imobiliară; acesta este în responsabilitatea unui *registrator*[40]. Registratorul are statutul profesional al unui consilier juridic fiind subordonat numai directorului direcției de publicitate imobiliară din cadrul Agenției Naționale (art. 11 din H.G. nr. 1210/2004 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară). De asemenea, titlurile de conducător de C.F., grefier și arhivar prevăzute în Legea nr. 7/1996 și Regulamentul de organizare și funcționare al birourilor de C.F ale judecătoriilor se înlocuiesc corespunzător cu cele de operator de C.F., referent, arhivar operator.

Lucrările de cadastru la nivelul întregii țări este un proces de durată. De aceea, legea a prevăzut că, pe măsura realizării acestor lucrări la nivelul unui întreg județ, își vor înceta aplicabilitatea dispozițiunile vechii legi și se vor aplica noile reglementări.

2. Scurtă privire istorică asupra primelor începuturi ale cadastrului[41]

717. Cel mai vechi plan al unui oraș (orașul Nippur) a fost descoperit pe locul unde se afla situat primul stat mesopotamian. Se pare că planul a fost întocmit, cu aceeași precizie și grijă ca și în zilele noastre, în jurul anului 1500 î.H., adică aproximativ acum 3500 de ani.

Din descifrarea hieroglifelor s-a putut constata că și în *Egipt* măsurătorile și înregistrările pământului au fost începute de timpuriu. Obligațiile țăranilor față de visteria faraonului se fixau, încă cu 3000 de ani î.H., după întinderea, natura și calitatea pământului[42]. Tot astfel, în perioada imperiului de mijloc, cca. 2000 de ani î.H., se stabilise un fel de cadastru. Registrul în care se ținea evidența loturilor distribuite țăranilor purta numele de *„herit"*. Din această perioadă s-au găsit două documente care cuprind măsurători în lunca Nilului.

În *Grecia antică*, confirmarea existenței cadastrului se situează în secolul al III-lea î.H. în vechiul stat Micene, printr-o tăbliță pe care s-au înscris cetățenii și parcelele pe care le posedau.

Prima reformă populară cunoscută în *Roma antică* este făcută de regele Servius Tullius (578-534 î.H.), prin care s-a introdus un recensământ din 5 în 5 ani, denumit *census*, în care fiecare cetățean își declara numele, vârsta, numă-

[40] Pentru instituția registratorului de carte funciară, a se vedea D.M. Cosma, *op. cit.*, p. 435-439; autorul arată că legiuitorul a optat pentru preluarea parțială a denumirii registratorului de proprietate din dreptul spaniol.

[41] Pentru un studiu foarte documentat și o lectură captivantă, a se vedea M. Miclea, *Cadastrul și cartea funciară*, Ed. All, București, 1995, p. 6-18.

[42] Ca procedeu, suprafața de măsurat se împărțea în pătrate cu latura de 100 de coturi regale, cca. 2756 mp, denumită *„setată"*, iar ca instrument de măsurat s-a folosit o frânghie de 50 sau 100 de coturi (M. Miclea, *op. cit.*, p. 9).

rul sclavilor și bunurile sale. În timpul lui Caius Iulius Caesar, trei geometri greci au parcurs imperiul, au efectuat măsurători și au întocmit hărți în vederea reorganizării lui.

În *Europa* Evului Mediu, cel mai vechi cadastru (*catastico*) a luat naștere în tânăra Republică Milano (1183). El nu s-a putut aplica până în 1248 când, din cauza impozitului ridicat, a produs mari nemulțumiri, fiind denumit *„registrul durerilor"*.

În perioada Renașterii, în principatul Milano (1717), aflat pe atunci sub ocupație austriacă, s-a întocmit cadastrul numit *„Censimento Milanese"*, care a fost modelul tuturor cadastrelor din Europa.

În *Franța* medievală s-au făcut recensăminte ale proprietății și s-au înființat registre cadastrale numite *„livres terriers"*.

Până la începutul secolului al XIX-lea, în *Germania*, care era împărțită în regate, principate și ducate, nu s-a putut realiza un cadastru unic. În 1815, din dispoziția lui Napoleon (care ocupase unele state germane), s-au luat importante măsuri privind cadastrul. În Bavaria s-a înființat un birou special pentru măsurători. Cadastrul bavarez a avut încă din 1828 putere doveditoare privind drepturile celor înscriși.

După 1570, în *Moldova* și în *Muntenia* a început delimitarea hotarelor moșiei obștii sau a unui membru care o părăsea ori a unui boier. *Hotarnicii* nu făceau hărți, însă întocmeau o carte de hotărnicie numită *„ocolniță"* în care erau menționate punctele de hotar. Prima legiuire scrisă privind hotărnicia a fost „Pravilnicească Condică" a lui Al. Ipsilanti (1780). Regulamentul Organic (1831) a prevăzut să se întocmească și harta moșiei. În Transilvania, Banat și Bucovina, așa cum am arătat, începuturile activității de cadastru se situează în anul 1794, după sistemul austriac[43].

3. Registrul cadastral de publicitate imobiliară

718. Publicitatea imobiliară se realizează, potrivit noii legi, prin înscrierea în cărțile funciare a actelor și faptelor juridice referitoare la imobilele din aceeași localitate. Cărțile funciare alcătuiesc registrul cadastral de publicitate imobiliară al unei anumite localități; ele se țin de către Biroul de carte funciară, așa cum a fost reglementat prin O.U.G. nr. 41/2004, aprobată prin Legea nr. 499/2004, în raza căruia se află terenul respectiv[44].

---

[43] Pentru detalii referitoare la evoluția cadastrului în țara noastră, a se vedea F. Scrieciu, *op. cit.*, p. 195-211.

[44] Potrivit art. 9 alin. (3) din Regulamentul în vigoare, Agenția Națională este abilitată să organizeze activitatea de publicitate imobiliară din cadrul *oficiilor teritoriale*. Oficiul teritorial este organizat la nivelul unui județ și al Municipiului București și îndeplinește atribuțiile publicității imobiliare prin *birourile teritoriale* din subordine.

Alături de registrul cadastral și strâns legat de acesta există următoarele documente de evidență: a) un registru special de intrare; b) planul de identificare a imobilelor; c) repertoriul imobilelor care indică numărul cadastral al parcelelor și numărul de ordine al cărților funciare în care sunt înscrise; d) indexul alfabetic al proprietarilor; e) o mapă în care se păstrează cererile de înscriere împreună cu un exemplar al înscrisurilor constatatoare ale actelor și faptelor juridice supuse înscrierii.

4. Cărțile funciare

719. În conformitate cu art. 19 din lege, cartea funciară este structurată astfel: un titlu care conține numărul ei și numele localității în care este situat imobilul, precum și trei părți.

Partea I cuprinde descrierea imobilelor și este formată din:

a) numărul de ordine și cel cadastral al fiecărui imobil;

b) suprafața terenului, categoria de folosință și, după caz, construcțiile;

c) amplasamentul și vecinătățile;

d) valoarea impozabilă.

Partea a II-a se referă la înscrierile privind dreptul de proprietate și cuprinde următoarele mențiuni:

a) numele proprietarului;

b) actul sau faptul juridic care constituie titlul dreptului de proprietate, precum și menționarea înscrisului pe care se întemeiază acest drept;

c) strămutările proprietății;

d) servituțile constituite în favoarea imobilului;

e) faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la proprietate;

f) orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face în titlu, în partea I sau în partea a II-a a cărții funciare, cu privire la înscrierile făcute.

Partea a III-a cuprinde înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate și sarcini:

a) dreptul de superficie, uzufruct, uz, folosință, abitație, servituțile în sarcina fondului aservit, ipoteca și privilegiile imobiliare, precum și locațiunea și cesiunea de venituri pe timp mai mare de trei ani;

b) faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise în această parte;

c) sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale;

d) orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face cu privire la înscrierile făcute în această parte.

5. Imobilul

720. Spre deosebire de reglementarea anterioară, actuala lege (modificată prin Legea nr. 247/2005) așează imobilul în prim planul cărții funciare, ca entitate de bază a sistemului cadastral, el reprezentând una sau mai multe parcele alăturate, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar[45]. El este identificat printr-un număr cadastral unic și se înscrie în cartea funciară [art. 17 din lege și art. 3 alin. (3) din Regulament]. Așadar, în cartea funciară se înscriu *imobilele prin natura lor.* De asemenea, este de subliniat că obiect al cărții funciare îl formează doar suprafața de teren de aceeași categorie care constituie *parcela.* De altă parte, imobilul poate fi format dintr-o singură parcelă sau din mai multe parcele alăturate; atunci când el este format din mai multe parcele, fiecare din ele poate avea o categorie de folosință diferită, dar trebuie ca ele alăturate să aparțină aceluiași proprietar, pentru ca imobilul să fie înscris sub același număr cadastral[46].

Potrivit legii, un imobil care este înscris în C.F. se poate modifica prin alipiri, dezlipiri sau prin mărirea sau micșorarea sa. Modificarea presupune deci o schimbare a aspectelor tehnice ale imobilului, care însă nu afectează esența dreptului care poartă asupra imobilului [art. 89 alin. (5) din Regulament].

Alipirea are loc – într-o primă situație – atunci când o parte dintr-o parcelă (înscrisă în C.F.) se înscrie la imobilul menționat într-o altă carte funciară, caz în care se va forma un imobil distinct cu număr cadastral nou; într-o a doua situație, ea are loc când toate imobilele înscrise într-o carte funciară se unesc imobilului înscris într-o altă carte funciară, primind un nou număr cadastral[47].

Dezlipirea este o altă modalitate de modificare a imobilului și ea are loc atunci când o parcelă se desparte dintr-un imobil. Dezlipirea se va face împreună cu sarcinile care grevează imobilul.

Alipirile și dezlipirile se evidențiază în cartea funciară prin *transcriere* și *reînscriere.*

---

[45] S-a renunțat astfel la *corpul de proprietate* care reprezenta unul sau mai multe imobile alipite, de pe teritoriul unei localități, aparținând aceluiași proprietar și la *partida cadastrală* care era formată din mai multe corpuri de proprietate, de pe teritoriul aceleiași localități, aparținând unui proprietar [art. 20 alin. (2) și (3) din redactarea inițială a legii].

[46] Alăturarea parcelelor aparținând aceluiași proprietar într-un imobil se poate constata din verificarea anexei care completează partea I (A) a cărții funciare (pe larg, a se vedea D.M. Cosma, *op. cit.*, p. 167).

[47] *Ibidem.*

6. Principiile noilor cărți funciare[48]

721. Se cuvine să menționăm că aceste principii nu se găsesc enumerate în mod expres în Legea nr. 7/1996, ci ele pot fi deduse din ansamblul reglementărilor acestei legi; de altfel, nici Decretul-lege nr. 115/1938 nu enunța în concret principiile respective. De altă parte, vom reține că în general principiile care stau la baza noii reglementări sunt aceleași cu cele desprinse prin interpretare din Decretul-lege nr. 115/1938. Diferența, s-a sesizat, ar fi mai ales în ceea ce privește efectele juridice ale înscrierilor în cartea funciară, diferență estompată în bună parte prin modificarea intervenită prin Legea nr. 247/2005[49].

---

[48] Principiile cărților funciare germane sunt următoarele: principiul publicității integrale, principiul neutralității, principiul specialității, principiul consimțământului formal, principiul relativității, principiul legalității, principiul priorității. Menționăm că înregistrarea în cartea funciară are efect constitutiv de drepturi. Vom mai reține că, în conformitate cu principiul consimțământului formal (*Konsesnprinzip*), cel care va pierde un drept trebuie să declare consimțământul lui (unilateral) la înscriere. Așadar, consimțământul este o condiție a înscrierii și el trebuie să fie deosebit de cel dat în convenția de transmisiune.

Principiul legalității îmbracă două forme: legalitatea formală și legalitatea materială. Conform principiului legalității formale, operatorul de carte funciară are obligația de a examina cererile de înscriere din punct de vedere formal, adică conform normelor dreptului formal (condițiile de înscriere). De altă parte, în raport cu principiul legalității materiale, funcționarul de carte funciară nu are competența de a examina din proprie inițiativă valabilitatea contractului real, dar totuși, dacă sunt indicii în acest sens, funcționarul este obligat să procedeze la examinare. Dacă în urma examinării suspiciunea inițială se transformă în convingerea că contractul real nu este valabil, cererea va fi respinsă (Fr. Bauer, *op. cit.*, p. 27). În ipoteza în care funcționarul după examinare mai are dubii, el va emite o dispoziție cu caracter provizoriu (*Zwischenverfügung*) prin care invită solicitantul să înlăture neclarițăile aducând probele necesare.

Dar cel mai important principiu este cel al publicității cărților funciare, care are două laturi: publicitatea formală și publicitatea materială. Aceasta din urmă se referă la conflictele care apar atunci când conținutul cărților funciare nu corespund situației juridice reale. Dar cazurile de inexactitate a cărților funciare sunt foarte rare și de aceea *B.G.B.*-ul a stabilit protecția dobânditorului de bună-credință.

Legat de publicitatea materială, § 891 din *B.G.B.* stabilește două prezumții: prima, care spune că un drept înscris în cartea funciară există și aparține celui înscris; a doua, care statuează că un drept radiat din cartea funciară nu există. Aceste prezumții operează atât în favoarea, cât și împotriva celui înscris în cartea funciară. Apoi, aceste prezumții nu funcționează în cazul în care cartea funciară este în mod evident inexactă; dacă înscrierile sunt contradictorii între ele, prezumțiile se anulează reciproc. Cele două prezumții pot fi combătute (în cadrul unui proces); după combaterea lor, ele nu mai au nici o valoare pentru dobânditorul de bună-credință (pentru alte detalii, inclusiv pentru condițiile dobândirii de bună credință a drepturilor reale, a se vedea Fr. Bauer, *op. cit.*, p. 29-30).

[49] S-a spus că prin această modificare se poate vorbi „chiar de revenirea la principiul efectului translativ sau atributiv ori constitutiv de drepturi reale al înscrierilor de carte funciară" (M. Nicolae, *op. cit.*,vol. II, p. 178).

722. Articolele 25-26 din Legea nr. 7/1996 instituie *principiul publicității integrale*, conform căruia drepturile reale imobiliare trebuie să fie înscrise în cartea funciară pentru a deveni opozabile terților sau pentru ca titularii lor să poată dispune de ele. Acest principiu presupune, deci, că în cartea funciară vor fi înscrise toate drepturile reale imobiliare, dar și, în cazurile prevăzute de lege, drepturile de creanță, faptele sau alte raporturi juridice care au o legătură cu imobilele înscrise în cartea funciară[50].

Vom reține că principiul publicității integrale este aplicabil și în cazul dobândirii drepturilor tabulare fără înscrierea în cartea funciară, deoarece titularul acestor drepturi nu va putea dispune de ele, sub sancțiunea inopozabilității, decât dacă a cerut înscrierea în cartea funciară.

Este de menționat că înscrierea unora din actele și faptele juridice referitoare la drepturile de creanță, la starea și capacitatea persoanelor în legătură cu imobilele din cartea funciară este doar facultativă, iar altele, deși obligatorii, se fac numai pentru informarea terților, și nu pentru opozabilitate[51].

723. *Principiul relativității*, potrivit căruia înscrierile în cartea funciară se pot face, de regulă, numai cu consimțământul titularului. În ipoteza dobândirilor succesive fără înscriere în cartea funciară, art. 23 permite celui din urmă îndreptățit să ceară înscrierea drepturilor succesive odată cu aceea a dreptului său, dovedind prin înscrisuri originale întreg șirul actelor juridice pe care se întemeiază înscrierile[52]. Acest principiu comportă însă și derogări[53].

În doctrina noastră recentă, acest principiu a fost definit ca acea regulă în temeiul căreia înscrierea unui drept în cartea funciară se poate face numai împotriva aceluia care la înregistrarea cererii este înscris sau, după caz, urmează să fie înscris în cartea funciară ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea va fi făcută[54].

724. *Principiul forței probante* a înscrierilor drepturilor reale. Puterea doveditoare a cărților funciare este formulată în lege prin instituirea a două prezumții: 1) dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul ei dacă a fost dobândit sau constituit cu bună-credință, cât timp nu se dovedește contrariul; 2) dacă un

---

[50] M. Nicolae, *op. cit.*, vol. II, p. 183; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 344.

[51] M. Nicolae, *op. cit.*, vol. II, p. 188; în sensul lipsei de temeinicie și utilitate a diferențelor între înscrierile în scop de opozabilitate față de terți și înscrierile în scop de informare a terților, a se vedea I. Albu, *op. cit.*, p. 98.

[52] L. Pop, *op. cit.*, p. 296.

[53] I. Albu, *op. cit.*, p. 86.

[54] M. Nicolae, *op. cit.*, vol. II, p. 188; se arată că acest principiu nu se referă la principiul relativității contractelor (principiul relativității materiale), ci el are în vedere principiul relativității formale a înscrierilor bazate pe cuprinsul cărții funciare (*ibidem*).

drept s-a radiat din cartea funciară, se prezumă că nu există (art. 30). Permiţând proba contrară, urmează că prezumţiile sunt relative. În alte cuvinte, textul art. 30 din lege instituie două prezumţii (una pozitivă şi alta negativă), şi anume:

– dacă un drept real s-a înscris în cartea funciară, trebuie considerat că există în folosul celui înscris ca titular, chiar dacă în realitate nu a existat ori nu mai există;

– dacă un drept real înscris în cartea funciară în folosul unei persoane a fost radiat, trebuie considerat că nu mai există, chiar dacă în realitate el continuă să existe[55].

În acelaşi sens dispune şi art. 53 din Regulament: „Cuprinsul cărţilor funciare se dovedeşte cu copia sau cu extrasul de carte funciară şi poate fi invocat de orice persoană interesată, având forţa probantă a prezumţiei legale relative care operează până la proba contrară. Cel care invocă cuprinsul cărţii funciare este pus la adăpost numai până la proba contrară. Pentru opozabilitatea dreptului real tabular nu este nevoie de o altă probă pentru valabilitatea înscrierii formale, ci numai dovada înscrierii. Dacă printr-o înscriere simultană sau subsecventă s-a adus vreo restricţie dreptului real, de exemplu interdicţia de înstrăinare şi grevare, aceasta se va considera alăturată dreptului real"[56].

725. *Principiul legalităţii*, care are două aspecte: legalitatea formală şi legalitatea materială[57]. *Legalitatea formală* înseamnă că judecătorul (registratorul, în noua denumire) poate încuviinţa numai înscrierea actelor şi faptelor juridice permise de lege. Potrivit *legalităţii materiale*, registratorul este obligat să cerceteze dacă cererea de înscriere şi titlul pe care se întemeiază întrunesc condiţiile impuse de lege. În cazul contrar, cererea de înscriere se respinge printr-o încheiere motivată[58].

726. *Principiul neutralităţii (al disponibilităţii)* presupune că înscrierea în cartea funciară se face, în principiu, numai la cererea persoanei îndreptăţite

[55] M. Nicolae, *op. cit.*, vol. II, p. 361.

[56] Pentru noţiunea şi eliberarea extrasului de carte funciară, a se vedea D.M. Cosma, *op. cit.*, p. 393-432.

[57] A se vedea M. Ionescu, *Probleme de drept rezultate din aplicarea principiului legalităţii înscrierilor în cartea funciară, în temeiul art. 50 din Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996*, în Dreptul nr. 12/2000, p. 50-60.

[58] Pe larg despre cerinţele legalităţii materiale, a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, vol. II, p. 204-208; autorul, după ce critică modificările succesive ale art. 50 din Legea nr. 7/1996 (susţinând că registratorul are obligaţia de a verifica şi valabilitatea materială a actului), propune *de lege ferenda* reformularea acestui text şi a art. 51 (devenite după republicare art. 48 şi art. 49 din lege).

(sau a reprezentantului său legal ori convențional), iar în cazurile prevăzute de lege, la cererea autorităților publice.

Aceasta înseamnă că îi este interzis registratorului de carte funciară să efectueze înscrieri fără o cerere a persoanei îndreptățite sau, în anumite cazuri, a autorității publice competente. Evident, el nu va putea nici să acorde prin înscriere petiționarului mai mult decât a cerut.

Excepțiile de la acest principiu, cazurile în care înscrierile în cartea funciară se pot face din oficiu, sunt limitativ prevăzute de lege sau de Regulament (de pildă, întocmirea, completarea sau reconstituirea ulterioară a cărților funciare distruse, pierdute sau care au devenit nefolosibile, înscrierea privilegiilor și ipotecilor legale, îndreptarea erorilor materiale săvârșite cu prilejul înscrierilor sau radierilor operate în cartea funciară etc.).

727. *Principiul opozabilității față de terți a drepturilor reale înscrise în cartea funciară.* În redactarea inițială, așa cum am arătat, Legea nr. 7/1996 nu a urmat reglementările din Decretul-lege nr. 115/1938, adică nu a atribuit efect constitutiv de drepturi reale asupra imobilelor; ea a urmat concepția consensualistă a secolului al XIX-lea statornicită în legislația română și în publicitatea imobiliară prin registrele de transcripțiuni și inscripțiuni[59]. Potrivit acestei concepții, drepturile reale imobiliare iau naștere, se modifică și se strămută prin consimțământul părților, iar înscrierea în registrele de publicitate imobiliară are doar scopul de a le face opozabile terților.

Așa se explică faptul că în cadrul registrelor de publicitate imobiliară din Vechea Țară dobândirea drepturilor reale este disjunsă în două momente, și anume: momentul consensului între părți (*inter partes*) și momentul înscrierii drepturilor față de terți (*erga omnes*), adică s-a ajuns, cum s-a spus, la paradoxul nașterii drepturilor reale imobiliare *inopozabile*, cât timp acestea nu sunt supuse publicității[60].

Nici prin modificările aduse Legii nr. 7/1996 prin Legea nr. 247/2005 nu a fost instaurată regula efectului constitutiv de drepturi al înscrierilor în cartea funciară. O ameliorare în sensul menționat a avut loc, deoarece efectul constitutiv de drepturi al intabulării sau înscrierii provizorii a fost recunoscut, dar numai în ceea ce privește radierea drepturilor din cartea funciară.

---

[59] I. Albu, *op. cit.*, p. 95-96.

[60] *Ibidem*. Autorul subliniază că în legislațiile europene drepturile reale imobiliare iau naștere prin înscriere, deopotrivă între părți și față de terți, ceea ce înseamnă aplicarea consensualismului în înțeles obligațional. În alte cuvinte, acordul părților dă naștere la obligații de a constitui, modifica, strămuta sau stinge drepturi reale imobiliare, iar prin înscriere obligațiile se execută și în acest fel iau naștere drepturile reale imobiliare. Altfel spus, înscrisul actului juridic constată consensul obligațional al părților, iar înscrierea realizează drepturile reale imobiliare convenite prin înscris (*ibidem*).

În adevăr, potrivit art. 20 alin. (2) din lege: „Drepturile reale se sting numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului dreptului; acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin moartea titularului dreptului sau prin împlinirea termenului arătat în înscriere; dacă dreptul ce urmează să fie radiat este grevat în folosul unei persoane, radierea se va face cu păstrarea dreptului acelei persoane".

De altă parte, alin. (1) al art. 20 stabilește că dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care ele s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil, iar art. 25 dispune că înscrierile în cartea funciară își vor produce *efectele de opozabilitate* față de terți de la data înregistrării cererilor, iar ordinea înregistrării cererilor va determina rangul înscrierilor.

De la regula opozabilității față de terți există unele excepții. În adevăr, legea (în redactarea dată de Legea nr. 247/2005) dispune că: a) dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale imobiliare sunt opozabile față de terți fără înscriere în cartea funciară, când provin din succesiune, accesiune, vânzare silită și uzucapiune[61]; aceste drepturi se vor înscrie, în prealabil, dacă titularul înțelege să dispună de ele [art. 26 alin. (1)]; b) în aceleași condiții sunt opozabile față de terți și drepturile reale dobândite de stat și de orice persoană prin efectul legii, prin expropriere sau prin hotărâri judecătorești [art. 26 alin. (2)]; titularul drepturilor dobândite prin modurile enumerate nu poate însă dispune de ele decât după ce acestea au fost înscrise în prealabil în cartea funciară.

De asemenea, potrivit art. 32 din lege, efectul opozabilității înscrierilor în cartea funciară nu operează atunci când este în discuție: a) suprafața terenurilor[62], destinația, categoria de folosință, valoarea sau alte asemenea aspecte; b) restricții aduse dreptului de proprietate prin raporturile de vecinătate, expropriere sau prin prevederi legale privind protecția ecologică, sistematizarea localităților și alte asemenea aspecte[63].

---

[61] Nu împărtășim opinia exprimată în doctrină potrivit căreia este suficientă constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune de către notar, în procedură necontencioasă, nefiind nevoie de o hotărâre în acest sens; un asemenea demers ar conduce în mod sigur la abuzuri (în același sens, M. Nicolae, *op. cit.*, vol. II, p. 728).

[62] În practică s-a statuat că în regim de carte funciară se garantează existența dreptului, iar nu întinderea lui, hotarul despărțitor între parcelele învecinate fiind determinat nu de suprafețele reale, ci de configurația liniei ce separă parcelele, astfel cum sunt evidențiate de schițele de plan existente la cartea funciară (C.A. Timișoara, s. civ., dec. nr. 98 din 27 ianuarie 2003, în A. Rusu, *Publicitatea imobiliară. Cărțile funciare. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 8-9).

[63] C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 348; pentru o comparație a sistemului nostru cu sistemele mixte de publicitate imobiliară, bazate pe evidența cadastrală a imobilelor (spaniol și al provinciei Quebec), a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, vol. II, p. 233-236.

728. *Principiul priorității* a fost definit ca fiind acea regulă potrivit căreia cel care și-a înregistrat primul cererea de înscriere în cartea funciară a unui drept tabular va fi socotit adevăratul titular al dreptului astfel înscris, chiar dacă, la data dobândirii lui, același drept sau un alt drept concurent fusese atribuit de același autor și în folosul altuia[64]; așadar, primul în dată este primul în drept (*qui prior tempore potiur jure*).

Acest principiu este reglementat în art. 25, art. 26, art. 28, art. 29 etc. din Legea nr. 7/1996, în Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară (art. 48, art. 49, art. 50), precum și în Codul civil. Bunăoară, art. 28 din lege stabilește că dobânditorul anterior poate cere instanței să acorde înscrierii sale rang preferențial față de înscrierea efectuată la cererea unui terț care a dobândit ulterior imobilul cu titlu gratuit sau a fost de rea-credință la data încheierii actului. Apoi, art. 47 alin. (4) din lege statuează: „Dacă mai multe cereri au fost depuse deodată la același birou de carte funciară, drepturile de ipotecă și privilegiile vor avea același rang, iar celelalte drepturi vor primi numai provizoriu rang egal, urmând ca prin judecată să se hotărască asupra rangului și asupra radierii încheierii nevalabile".

Articolul 43 din Regulament stabilește: „Efectul de opozabilitate al înscrierii se produce din momentul înregistrării cererii de înscriere a actului respectiv în registrul general de intrare în cartea funciară. Din acest moment operează prezumția cunoașterii înscrierii de către cei care au dobândit sau au publicat un act având același obiect.

Rangul înscrierii este determinat de data și de ora înregistrării cererii. Rangul poate fi schimbat prin convenția părților numai pentru ipoteci. Dacă mai multe cereri de înscriere a unei ipoteci sau privilegiu, asupra aceluiași imobil, au fost depuse deodată, vor avea același rang.

Când înscrierile privind dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale principale asupra aceluiași imobil sunt cerute în același timp, drepturile intră în concurență și primesc provizoriu rang egal, urmând că instanța să hotărască, în raport cu data încheierii actelor, care drept va fi înscris mai întâi.

Dacă mai multe cereri sunt prezentate prin același curier sau primite prin poștă în aceeași zi sunt considerate ca prezentate simultan și vor fi înregistrate cu aceeași dată și aceeași oră.

Registrul general de intrare în cartea funciară se închide în fiecare zi, la sfârșitul programului, de către registratorul-coordonator, prin barare, semnare și parafare, sau de un registrator desemnat de acesta".

Principiul priorității asigură, cum s-a subliniat, rezolvarea conflictului dintre terții care au dobândit drepturi concurente asupra aceluiași bun și de la același autor în funcție de data înregistrării efective a cererii de înscriere în

[64] M. Nicolae, *op. cit.*, vol. II, p. 334.

cartea funciară[65]; în adevăr, fără funcționarea acestui principiu, sistemul de publicitate ar fi fără finalitate[66].

729. Considerăm, alături de alți autori, că nepreluarea de către Legea nr. 7/1996 (art. 27) a *principiului constitutiv de drepturi reale* al înscrierii în cartea funciară – care exprimă superioritatea cărților funciare față de sistemele personale de publicitate – reprezintă o deficiență (chiar un regres în ceea ce privește securitatea circuitului civil) care ar trebui remediată. Altminteri, cum s-a spus, ele vor îndeplini numai funcția de evidență juridică imobiliară[67].

Efectul constitutiv al cărților funciare întărește siguranța de drept, promovează consolidarea ordinii de drept. Prin faptul că este chemată să individualizeze proprietatea imobiliară și să arate exact situația ei de fapt și de drept, facilitează circulația imobilelor, asigură creditul ei public și particular[68].

7. Înscrierile în cartea funciară

730. Așa cum s-a arătat în doctrină, noțiunea de înscriere are două înțelesuri, și anume: în sens larg, ea cuprinde toate mențiunile care se pot face în cartea funciară, iar în sens restrâns, numai cele trei categorii de înscrieri (intabulare, înscriere provizorie și notare) reglementate de Decretul-lege nr. 115/1938[69]. Pe drept cuvânt s-a observat că noua reglementare folosește o terminologie echivocă pentru aceste trei categorii de înscrieri; o corectare a ei se găsea în Regulamentul de aplicare a Legii nr. 7/1996, aprobat prin Ordinul

---

[65] *Idem*, p. 337.

[66] Pentru dezvoltarea altor principii, a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, vol. II, p. 177-243; E. Chelaru, *op. cit.* p. 231-233; M. Ionescu, *Principiile de bază ale publicității imobiliare și ale noului sistem de publicitate adoptat prin Legea nr. 7/1996*, în Dreptul nr. 6/1997, p. 34-40; I. Dogaru, S. Cercel, *op. cit.*, p. 326-327.

[67] În sensul acesta, I. Albu, *op. cit.*, p. 96; I. Deleanu, *Părțile și Terții. Relativitatea și Opozabilitatea efectelor juridice*, Ed. Rosetti, București, 2002, p. 124. O revenire la sistemul Decretului-lege nr. 115/1938 privind unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare o găsim în art. 649 din Proiectul noului Cod civil: „Drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobândi, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea constituirii sau strămutării lor în cartea funciară, în temeiul acordului de voință al părților".

[68] De remarcat că și unii autori francezi recunosc superioritatea sistemului de publicitate prin cărți funciare (tocmai prin efectul constitutiv de drepturi) față de sistemul francez de publicitate care „nu aduce proba dreptului; el face numai opozabile terților acele acte juridice publicate, fără a atesta că dobânditorul este învestit cu un drept de proprietate incontestabil" (G. Cornu, *op. cit.*, p. 540). În opoziție cu acest sistem, în sistemul german, așa cum arătam, înscrierea în cartea funciară are caracter constitutiv de drepturi; dobândirea, modificarea sau stingerea drepturilor reale se realizează numai de la data intabulării. Așadar, transmiterea proprietății imobiliare nu are loc în momentul în care se încheie acordul real, înstrăinătorul rămânând titularul dreptului până în momentul înscrierii.

[69] E. Chelaru, *op. cit.*, p. 225.

ministrului justiției nr. 2371/C din 22 decembrie 1997[70], care în art. 44 prevedea că înscrierile, după obiectul lor, sunt de trei feluri: întabularea, înscrierea provizorie și notarea[71]. Ordinul nr. 2371/C/1997 și-a încetat aplicabilitatea, conform Ordinului directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 633/2006 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară, iar în noul regulament nu se mai prevede expres acest lucru.

Aceste înscrieri sunt prevăzute și de art. 26 alin. (4) din Legea nr. 7/1996, modificată prin Legea nr. 247/2005.

731. *Intabularea* are ca obiect înscrierea drepturilor reale. Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară, indiferent de calitatea titularului, pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil (art. 20 din Legea nr. 7/1996)[72].

Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale, repetăm, sunt opozabile terților fără înscriere în cartea funciară dacă provin din succesiune, accesiune, vânzare silită și uzucapiune, însă ele nu vor putea fi transmise de titularul lor decât după înscrierea în cartea funciară [art. 26 alin. (1) din lege, republicată)[73].

Înscrierile în cartea funciară devin opozabile față de terți *de la data înregistrării cererii*, iar ordinea înregistrării cererii va determina *rangul înscrierii* (art. 25).

Opozabilitatea față de terți trebuie înțeleasă în sens restrâns, adică – așa cum prevede Regulamentul – față de eventualii titulari de drepturi reale imobiliare cu același obiect, de la același autor, care nu au efectuat această operațiune (de dobândire, constituire, recunoaștere, stingere, modificare și de transmitere a unor drepturi reale imobiliare) sau au efectuat-o ulterior[74].

---

[70] Pentru argumente convingătoare cu privire la necesitatea revederii și modificării textelor legale privitoare la felurile înscrierilor, a se vedea I. Albu, *op. cit.*, p. 73; L. Pop, *op. cit.*, p. 300.

[71] Pe larg, a se vedea Gabriela Florescu, *Înscrierile în cartea funciară*, în Juridica nr. 1/2000, p. 10-16. Abrogat prin Ordinul nr. 633/2006, în noul regulament nemaiprevăzându-se expres acest lucru.

[72] Pentru o dezbatere interesantă, a se vedea M. Popan (I), I. Popa (II), *Inadmisibilitatea înscrierii legale în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate, fără autorizație legală, de către proprietarii terenurilor*, în Dreptul nr. 12/2001, p. 50-58.

[73] Soluția acestui text de lege a fost considerată neadecvată, învederându-se că se impune reformularea sa, în sensul ca și în cele patru cazuri evocate înscrierea în cartea funciară să aibă caracter de opozabilitate, terții având în publicitatea imobiliară singurul mijloc incontestabil de informare (pentru detalii, a se vedea I. Popa, *Certificatul de moștenitor și publicitatea imobiliară*, în R.R.D.P. nr. 5/2007, p. 132).

[74] Pentru unele detalii utile, I. Deleanu, *op. cit.*, p. 126.

Radierea înscrierii se va face pe baza consimțământului titularului la stingerea lor sau la termenul menționat în înscriere. Radierea unor drepturi tabulare se poate încuviința pe baza certificatului de deces dacă este vorba despre drepturi care se sting din cauză de moarte: uzufruct viager, drept de abitație etc.[75] Evident, consimțământul titularului la radierea dreptului său nu poate avea loc fără o motivare temeinică, dat fiind consecințele care decurg dintr-o asemenea atitudine. De altă parte, achitarea în întregime sau parțială a datoriei are drept consecință radierea sau reducerea inscripției ipotecare. În cazul în care dreptul ce urmează a fi radiat este grevat în interesul unei persoane, radierea se va face cu păstrarea dreptului acelei persoane[76].

732. *Înscrierea provizorie*, imperfectă, nu conferă certitudine în privința drepturilor reale la care se referă. Așadar, așa cum s-a spus, înscrierea provizorie reprezintă operațiunea, constituirea, modificarea sau stingerea unui drept real imobiliar și devine operabilă față de terți sub condiția și în măsura justificării ei[77].

În adevăr, potrivit art. 29 din lege, înscrierea provizorie în cartea funciară se face atunci când dobândirea unor drepturi reale este afectată de o condiție suspensivă sau hotărârea judecătorească pe care se întemeiază dobândirea nu este definitivă și irevocabilă ori dacă se dobândește un drept tabular care, anterior, a fost înscris provizoriu. De asemenea, înscrierea provizorie se poate cere atunci când debitorul a consemnat sumele pentru care a fost înscrisă ipoteca sau privilegiul imobiliar, precum și în cazul în care pentru soluționarea cererii de înscriere sunt necesare înscrisuri suplimentare, înscrisuri care însă nu aduc atingere fondului dreptului care se cere înscris și nu fundamentează noi capete de cerere.

Înscrierea provizorie va fi opozabilă terților cu rangul determinat de cererea de înscriere, sub condiția și în măsura justificării ei.

Conform art. 50 din Regulament: „Înscrierea provizorie în cazurile prevăzute de art. 29 alin. 2 din lege va avea efect de opozabilitate cu rangul dobândit prin această înscriere, sub condiție și în măsura justificării ei.

Înscrierea provizorie va avea eficiență atâta timp cât nu s-a înregistrat o cerere de radiere a acesteia, întemeiată pe o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă.

Justificarea înscrierii provizorii se va face în temeiul consimțământului celui împotriva căruia s-a efectuat înscrierea provizorie, a unei hotărâri judecătorești irevocabile ori a încheierii registratorului de carte funciară.

---

[75] R. Motica, A. Trăilescu, *Drept funciar, amenajarea teritoriului și protecția mediului*, Ed. Lumina Lex, București, 1999, p. 72.

[76] D.M. Cosma, *op. cit.*, p. 210.

[77] M. Nicolae, *op. cit.*, vol. II, p. 480.

Justificarea înscrierii provizorii a radierii dreptului de ipotecă sau privilegiu, prevăzută la art. 29 alin. 2 lit. d din lege, se va face în baza consimțământului dat în formă autentică al titularului dreptului de ipotecă sau privilegiu ori în temeiul unei hotărâri judecătorești definitivă și irevocabilă.

Acțiunea în justificare, prin care se urmărește ca înscrierea provizorie să devină definitivă, se va înregistra în registrul general de intrare în cartea funciară și se va nota în acea parte a cărții funciare în care s-a făcut această înscriere.

Acțiunea în justificare se îndreaptă împotriva celor obligați să transmită sau să constituie dreptul real.

Condiția rezolutorie, termenul extinctiv sau sarcina liberalității se va putea arăta și în cuprinsul înscrierii"[78].

Din interpretarea art. 51 alin. (1) și (2) din Regulament rezultă următoarele cazuri de radiere a înscrierii provizorii: a) dacă s-a împlinit termenul de radiere; b) renunțarea titularului la dreptul înscris provizoriu; c) hotărârea de valorificare a înscrierii provizorii a fost respinsă în fond; d) hotărârea a constatat nevalabilitatea titlului; e) nu s-a făcut dovada că acțiunea în justificare a fost intentată în termen.

733. *Notarea* (denumită *notațiune* în vechile cărți funciare) este acea înscriere din cărțile funciare care privește faptele, drepturile personale ori raporturile juridice în legătură cu imobilele intabulate, cu scopul de a le face opozabile terților sau a le aduce la cunoștința acestora.

Articolul 38 din Legea nr. 7/1996 dispune că la cerere vor putea fi înscrise (cu efect de opozabilitate față de terțele persoane): actele și faptele juridice privitoare la drepturile personale, la starea și capacitatea persoanelor în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară. De altă parte, art. 84 din Regulament exemplificativ detaliază: minoritatea sau punerea sub interdicție a titularului dreptului real, instituirea curatelei în privința lui, acțiuni în justiție privitoare la dreptul înscris în cartea funciară, promisiunea de înstrăinare a imobilului, sechestrul asigurător sau judiciar instituit asupra imobilului înscris în cartea funciară, schimbarea rangului unei ipoteci, precum și orice alte acte și fapte juridice sau drepturi personale care interesează situația juridică a titularului de carte funciară și a imobilului înscris.

În cărțile funciare pot fi notate: drepturile de creanță sau alte raporturi juridice, acțiunea în prestație tabulară introdusă în legătură cu imobilul,

[78] În doctrină se susține părerea că doar condiția suspensivă potestativă pură care afectează un drept real imobiliar este în măsură să permită înscrierea provizorie, nu însă și un drept real imobiliar afectat de o condiție rezolutorie (a se vedea, în acest sens, D.M. Cosma, *op. cit.*, p. 184).

acțiunea în rectificare a înscrierilor de carte funciară, acte și fapte juridice referitoare la situația juridică personală a titularului dreptului înscris etc.

În ce privește *radierea notării*, aceasta poate avea loc la cererea părților sau din oficiu. În adevăr, radierea notării poate avea loc atunci când încetează starea de incapacitate a titularului dreptului real sau a măsurilor de indisponibilizare a imobilului etc. De altă parte, radierea poate fi efectuată din oficiu de registratorul de carte funciară în cazul în care a dispărut cauza care a justificat înscrierea notării. În această ipoteză, art. 76 din Regulament statuează că radierea se va face cu sau fără ascultarea părților, prin încheiere motivată și care se va comunica acestora. În orice caz, așa cum s-a mai spus, radierea din oficiu a notărilor presupune în adevăr o mare responsabilitate din partea registratorului de carte funciară; cauza de încetare a efectelor notării trebuie să fie neîndoielnică.

734. *Rectificarea înscrierilor în cartea funciară.* Aceasta este operațiunea prin care se realizează radierea, îndreptarea sau menționarea unei înscrieri care afectează dreptul ce poartă asupra unui imobil și face obiectul unei înscrieri în cartea funciară. Prin rectificare – potrivit art. 33 alin. (2) din lege – se înțelege radierea, îndreptarea sau menționarea înscrierii oricărei mențiuni, susceptibilă de a face obiectul unei înscrieri în cartea funciară. Rectificarea înscrierilor în cartea funciară se poate face fie pe cale amiabilă prin declarație autentică, fie în caz de litigiu prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă.

Legea stabilește fără echivoc (art. 34) că orice persoană interesată poate cere rectificarea înscrierilor din cartea funciară, dacă printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă s-a constatat că:

1. înscrierea sau actul în temeiul căruia s-a efectuat înscrierea nu a fost valabil;

2. dreptul înscris a fost greșit calificat;

3. nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau a încetat efectul actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea;

4. înscrierea din cartea funciară nu mai este în concordanță cu situația reală actuală a imobilului.

Din cuprinsul legii mai rezultă că sunt supuse rectificării și radierile efectuate în cărțile funciare cu privire la intabulare, înscriere provizorie și notare. În orice caz, va trebui să distingem între rectificare și *operațiunea de îndreptare a erorilor materiale* săvârșite cu ocazia înscrierilor de carte funciară, acestea din urmă neafectând fondul dreptului (ele sunt rezultatul unor greșeli de redactare aflate într-o totală discordanță cu elementele de fapt și de drept care au fost reținute). În acest sens, Regulamentul stabilește că erorile materiale care nu afectează fondul dreptului, săvârșite cu prilejul înscrierilor sau radierilor, se pot îndrepta, prin hotărâre motivată, de către registratorul de la biroul teritorial, la cerere sau din oficiu, gratuit, cu comunicarea încheierii persoanelor interesate;

această cerere este imprescriptibilă dacă nu aduce atingere drepturilor personale și nu modifică conținutul dreptului înscris (art. 88).

8. Efectele înscrierii în cartea funciară

735. Așa cum rezultă din cele ce preced, intabularea și înscrierea provizorie au ca efect opozabilitatea față de terți a actelor și faptelor juridice prin care se dobândesc, se modifică sau se sting drepturile reale imobiliare. Din momentul înscrierii lor operează prezumția legală de cunoaștere a înscrierii de către cei care au dobândit sau au publicat un act cu același obiect. Dar efectul opozabilității îl vor avea și înscrierile subsecvente intabulării și înscrierii provizorii, adică radierea, rectificarea și îndreptarea erorii materiale. Reamintim că de la această regulă există și excepții [art. 26 alin. (1) din lege].

Notarea, pe lângă opozabilitatea față de terți, are ca efect și informarea acestora cu privire la drepturile personale, faptele personale ori raporturile juridice referitoare la imobilele intabulate; efectul de informare a terților este specific notării.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

BIBLIOGRAFIE UZUALĂ

D. Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român*, Atelierele grafice Socec & Co, Societatea Anonimă, București

M.B. Cantacuzino, *Elementele dreptului civil*, Ed. Cartea Românească SA, București, 1921

C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil*, vol. II, Ed. All, București, 1995

G.N. Luțescu, *Teoria generală a drepturilor reale*, București, 1947

I. Adam, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. All Beck, București, 2005

C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. All Beck, București, 2001; *idem*, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 2-a, Ed. Hamangiu, București, 2007

C. Bîrsan, M. Gaiță, M.M. Pivniceru, *Drept civil. Drepturile reale*, Institutul European, Iași, 1997

E. Chelaru, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. All Beck, București, 2000; *idem*, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 2-a, Ed. C.H. Beck, București, 2006

P.M. Cosmovici, *Drept civil. Drepturi reale. Obligații. Legislație*, Ed. All, București, 1994

I. Dogaru, S. Cercel, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Ed. All Beck, București, 2003

I.P. Filipescu, *Drept civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Ed. Actami, București, 1998

I.P. Filipescu, A.I. Filipescu, *Drept civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Ed. Actami, București, 2002

E. Lupan, I. Reghini, *Drept civil. Drepturile reale*, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca, 1977

D. Lupulescu, *Drept civil. Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale*, Ed. Lumina Lex, București, 2002

L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Ed. Lumina Lex, București, 2001; L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Universul Juridic, București, 2006

C. Stătescu, C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale*, Ed. Didactică și Pedagogică, București, 1988

V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale I*, Ed. Humanitas, București, 2004; *idem*, *Drept civil. Drepturile reale principale II*, Ed. Humanitas, București, 2006

I.R. Urs, *Drepturile reale. Prezentare teoretică. Prezentare practico-aplicativă: doctrină, spețe, întrebări și exerciții, vocabular, teste grilă*, Ed. Universitară, București, 2006

Ch. Atias, *Droit civil. Les biens*, 9e éd., Litec, Paris, 2007

J.L. Bergel, *La propriété*, Connaissance du droit, Dalloz, Paris, 1994

J.L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *Traité de droit civil. Les biens*, L.G.D.J., Paris, 1999

J. Carbonnier, *Droit civil. Les biens*, tome 3, 19e éd. refondue, PUF, Paris, 2000

C. Caron, H. Lecuyer, *Le droit des biens*, Connaissance du droit, Dalloz, Paris, 2002

G. Cornu, *Droit civil. Introduction. Les personnes. Les biens*, 11e éd., Montchrestien, Paris, 2003

Ch. Larroumet, *Droit civil. Les biens. Droits réels principaux*, tome II, 4e éd., Economica, Paris, 2004

P. Malaurie, L. Aynès, *Droit civil. Les biens*, Defrénois, Paris, 2004

Marie L. Mathieu-Izorche, *Droit civil. Les biens*, Sirey, Paris, 2006

H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *Leçons de droit civil. Biens. Droit de propriété et ses démembrements*, tome II, 8e éd., Montchrestien, Paris, 1994

Fr. Terré, Ph. Simler, *Droit civil. Les biens*, 5e éd., Dalloz, Paris, 1998

J. Baumann, *Einfürung in die Rechtswissenschaft, Rechtssystem, und Rechtstechnik*, 8. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1989

H. Brox, *Allgemeiner Teil des B.G.B.*, 20. verbesserte Auflage, Academia Juris, Carl Heymanns Verlag KG, 1996

H. Köhler, *B.G.B. Allgemeiner Teil*, 24. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1998

D. Schwab, *Einführung in das Zivilrecht. Einschliesslich B.G.B. – Allgemeiner Teil*, 12. neubearbeitete Auflage, C.F. Müler, Heidelberg, 1995

F. Wieling, *Sachenrecht*, 2. Auflage, Springer-Verlag, 1994

M. Wolf, *Sachenrecht*, 15. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 1998

BCU CLUJ / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

INDEX*)

A

ABERKANE, 377
Abitație, 358
Absolutism, 101
Abuz de drept, 126-131
Abusus, 106
Accesiune
- în materie imobiliară, 439-451
- în materie mobiliară, 452-455
Accesorium sequitur principale, 76
Acrescământ (v. Proprietate rezolubilă)
Acte materiale, 106a, 211a
Acte de dispoziție, 106b, 211a
Activ patrimonial, 4
Acțiune confesorie, 292
Acțiune în grănițuire, 290
Acțiune în justiție, 58c
Acțiune în revendicare, 293-327
Acțiune negatorie, 291
Acțiuni de carte funciară
- în prestație tabulară, 496
- în rectificarea înscrisurilor, 497
Acțiuni petitorii, 289
Acțiuni posesorii
- în complângere, 284
- în reintegrare, 285
Adjuncțiune, 453
Administrare (drept), 157
Albie, 111, 444
Alienabilitate, 171a
Alipire, 504
Aluviune, 440
Animale, 56, 443
Animus, 257b
Anticreză, 34
Aparență (posesie), 264
Ape (delimitare), 111
Ape naturale (servitute), 392
AUBRY et RAU, 19
Avulsiune, 441

B

Beneficiu de inventar, 12
Bună-credință, 278, 476
Bunuri, 43-81
- accesorii, 75-78
- alienabile condiționat, 118
- comune, 12, 203
- consumptibile, 61-63
- corporale, 55
- cu circuit civil restrâns, 120
- frugifere, 79-81
- fungibile, 64-73
- imobile (v. Imobile)
- inalienabile, 117
- indisponibilizate, 118
- incorporale, 57, 345
- mobile (v. Mobile)
- de interes public, 153
- de uz public, 153
- pierdute, furate, 320
- principale, 75-78
- proprii, 12, 203

*) Cifrele fac trimitere la numărul paragrafului în care se regăsește termenul respectiv.

BCU CLUJ CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

C

Cadastru , 499-501
Calităţi (posesie), 269
CARBONNIER, 341
Capital, 6
Capital-muncă, 8
Carte funciară, 492-495
Certificat de urbanism, 193
Cesiune forţată, 224
Cheltuieli, 324
Clandestinitate, 272
Comoară, 464
Complângere (v. Acţiuni posesorii)
Composesorate, 88
Concesiune, 158
Condominiu, 229-231
Confuziune, 455
Consensualism, 189
Constituire, 188
Constitut posesor, 266
Constructor
- de bună-credinţă, 449
- de rea-credinţă, 448
Construcţie pe terenul altuia, 447-451
Construcţii (circulaţie juridică), 189-198
Continuitate, 270
Contract (v. Convenţie)
Convenţie , 436-437
Cooperativă de habitaţie, 241
Coproprietate, 209-223
Corp funciar, 493
Corp de proprietate, 504
Corpus, 257a
Cotă-parte, 209, 211b
Creanţă, 36, 58b, 346
Creditor, 36
Creditori chirografari, 15

D

DABIN, 28
Debitor, 36
Delimitare (proprietate), 91-95e
Despărţituri comune, 222
Detenţie precară, 260-262
Devălmăşie, 223-237
Dezlipire, 504
Dezmembrăminte, 328-432
Discontinuitate, 270
Divizibilitate, 12
Dobândire (v. Moduri de dobândire)
Domeniu
- eminent, 89
- util, 89
Domeniu
- privat, 166
- public, 163-165
Dovadă
- posesie, 268
- proprietate, 297
Drept
- absolut, 35c
- de administrare, 33
- de creanţă (v. Creanţă)
- de preferinţă, 38d
- de proprietate (v. Proprietate)
- de urmărire, 38d
- extrapatrimonial, 2
- patrimonial, 2, 37
- potestativ, 182
- real, 21, 58a
- real accesoriu, 34
- real dezmembrat, 33, 328
- real principal, 33
- relativ, 35c
- servitute (v. Servitute)
- superficie (v. Superficie)
- uz (v. Uz)
- uzufruct (v. Uzufruct)

BCUAIC CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Drept real *in faciendo* (v. Obligație *propter rem*)
Drepturi intelectuale, 42, 60c
Drepturi reale de folosință, 430-433

E

Echivoc, 273
Efecte (posesie), 275
Emfiteoză, 33
En fait de meubles la possession vaut titre, 313
Error communis facit jus, 244
Exclusivitate, 102
Expropriere, 141-147

F

Fiducie, 207
Fond, 154
Fond
- dominant, 359
- înfundat, 400
- servant, 359

Fructus, 105
Fructe, 79, 211a

G

Gaj, 34
Gaj general, 15, 36
Gard comun, 227
Gestiune de afaceri, 211a
GINOSSAR, 27, 378
Grănițuire, 108, 394

H

Hotărâre judecătorească, 467

I

Iaz, 111
IHERING, 259
Imobile, 52-60c
Imprescriptibilitate, 155b, 302, 326
Inalienabilitate, 155a
Inconveniente anormale, 132-138
Incorporațiune (v. Accesiune)
Indiviziune, 209-223
Insesizabilitate, 155c
Insule, 442
Intabulare, 495
Intervertire, 263
Inviolabilitate, 103
Ipotecă, 34
Izvoare, 393

Î

Împărțeală (v. Partaj)
Închiriere (proprietate publică), 159
Îngrădire, 108, 395
Înscriere, 489
Înscris autentic, 180, 191
Întrerupere (uzucapiune), 483

J

Joncțiune, 481
JOSSERAND, 110a
JUGLART, 376
Jus abutendi, 106
Jus fruendi, 105
Jus utendi, 104
Jus in re (v. Drepturi reale)
Just titlu, 244, 474-475

K

KORNPROBST, 375

L

Lac, 111
Limite (proprietate), 112-148
Lucru, 46
Lucruri comune, 221

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY
B.C.U. "M. EMINESCU" IAȘI

M

Mine, 110
Mobile, 52-60c
Modalități (proprietate), 199-242
Moduri (de dobândire a proprietății), 434-484

N

Neminem laedit qui suo jure utitur, 128
Nemo plus juris ad allium transferre, 244
Notare , 495, 507c
Nudă proprietate, 330

O

Obligație
- personală, 383
- *propter rem*, 39, 123, 384
- *scriptae in rem*, 41

Obști
- de moșneni, 88
- de răzeși, 88

Ocupațiune, 457-466
Ofertă, 185
Operă (literară și artistică), 42, 60c
Opozabilitate *erga omnes*, 31, 38c, 101

P

Pact tontinier (v. Proprietate rezolubilă)
Partaj, 214-217
Patrimoniu
- caractere, 9-13
- definiție, 2
- elemente, 3-8
- funcții, 14-18
- noțiune, 1

Părți sociale, 60a
Perpetuitate, 103
Pescuit, 459
Picătura streșinii, 399
PLANIOL, 25, 372
Plantații, 396
PORTALIS, 89
Posesie
- calități și vicii, 269
- caractere, 256
- definiție, 252
- dobândire și pierdere, 265
- dovadă, 267-268b
- efecte, 275
- elemente, 257
- istoric, 254
- natură juridică, 255
- și detenție precară, 260-262
- și revendicare, 300

Posesie utilă, 269
POTHIER, 85
Precar (v. Detenție precară)
Precaritate, 274
Preemțiune (drept), 147, 181-187, 223d
Prescriptibilitate, 171b
Prescripție achizitivă (v. Uzucapiune)
Prescripție instantanee, 316
Prezumție
- de bună-credință, 280
- de neintervertire de titlu, 268b
- de neprecaritate, 268a
- de proprietate, 276

Privilegiu, 34
Probatio diabolica, 297
Producte, 80, 211a
Proprietate (drept)
- apărare, 287-327
- atribute, 104-106
- caractere, 101-103
- evoluție, 86-97
- forme, 149-176
- limite, 112-148

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

- modalități, 199-242
- moduri de dobândire, 434-484
- noțiune, 85, 98-100
Proprietate a creanțelor, 27
Proprietate afectațiune, 205
Proprietate anulabilă, 205
Proprietate aparentă, 243-247
Proprietate comună
- în devălmășie, 223-237
- pe cote părți, 209-222
- periodică, 238
Proprietate inalienabilă, 204
Proprietate publică, 150-162
Proprietate privată, 168-176
Proprietate rezolubilă, 200-202
Proprietate simulată, 210
Proprietate simultană, 361
Proprietate superficiară, 424
Proprietăți incorporale (v. Drepturi intelectuale)
Protecție posesorie (v. Acțiuni posesorii)
Prundișuri, 442
Publicitate imobiliară, 485-504

R

Raport de destinație, 77-78
Raport de obligație, 36
Raporturi de vecinătate, 121-138
Rechiziție, 139
Reconstituire, 188
Rectificare, 497
Redevență, 158
Registrator, 500
Registru funciar, 492
Registru
- de inscripțiuni, 489
- de transcripțiuni, 489
Reintegranda, 285
Rente, 60b
Res derelictae, 462
Res nullius, 458
Restricții (proprietate), 112-148
Retenție (drept), 34
Revendicare, 293-327
- bunuri imobile, 297-305
- bunuri imobile preluate abuziv, 306-312
- bunuri mobile, 313-321
- bunuri proprietate publică, 326-327
Rezervă de proprietate, 206
RIGAUD, 374
RIPERT, 373

S

SALEILLES, 20, 26
SAVIGNY, 258
Servius in faciendo consistere non potest, 364a
Separație de patrimonii, 12
Sesizabilitate, 171c
Servitute
- accesorii, 406
- caractere, 362-368
- clasificare, 386-391
- constituire, 402-404b
- distincții, 382-385
- exercitare, 405
- istoric, 361
- natură juridică, 370-381
- noțiune, 359
- stingere, 407
Servituți administrative, 408
Servituți legale, 396-400
Servituți naturale, 392-395
Servituți prin fapta omului, 401-407
Simulație (aparență), 247
Specificațiune, 454
STARCK, 379
Subrogație
- personală, 16
- reală, 17

Sultă, 216
Superficiar, 410
Superficie
- constituire, 426
- exercitare, 428
- istoric, 413-415
- natură juridică, 417-125
- noțiune, 409
- stingere, 439
Subsol, 110
Suprafață (delimitare), 108
Suprasol, 140

Ș

Șanț comun, 226

T

Temp partagé (v. Proprietate periodică)
Teorii (patrimoniale), 18-19
Teorii (drepturi reale), 21
Terenuri (regim juridic), 177-187
Tezaur (v. Comoară)
Time sharing (v. Proprietate periodică)
Titlu
- constitutiv, 402
- declarativ, 299, 474
- putativ, 474
- recognitiv, 402
- translativ, 299, 474
Tradițiune, 456
Transcrieri, 489
Transmisiune, 18
Trecere (servitute), 400
Trust (v. Fiducie)
Tulburare (de vecinătate), 132

U

Unicitate, 10
Universalitate
- de drept, 1, 9, 83
- de fapt, 82
Utilă (posesie), 269
Utilitate publică, 143
Uz, 356-357
Uzucapiune, 468-484
- în sistemul C. civ., 471-471
- în sistemul de C.F., 477
- în sistemul noilor C.F., 480
Uzufruct
- caractere, 332
- constituire, 348
- drepturi și obligații, 350-353
- istoric, 331
- lichidare, 355
- natură juridică, 338
- noțiune, 330
- obiect, 344
- stingere, 354
Usus, 104

V

Valori marginale, 7
Valori mobiliare, 347
Vânat, 460-461
Vânătoare, 459
Vecinătate, 103-120
Vedere (servitute), 398
Vehicule, 463
Venituri, 6
Vicii (posesie), 270-273
Violență, 271

Z

ZENATI, 29, 380, 423
Zid comun, 223

BCU CLUJ / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

B C.U "M. EMINESCU" IASI

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

5513/0
100

Cum adesea s-a spus, fără proprietate, nici libertate, nici prosperitate. Proprietatea luminează și însuflețește omul, dar dacă este nemăsurată, ea degradează ființa umană. De aceea, avuția materială trebuie să fie pusă mai mult în slujba avuției spirituale, iar lucrul să nu cântărească mai mult decât omul.

Această lucrare se adresează studenților, masteranzilor, doctoranzilor și deopotrivă practicienilor consacrați.

Ovidiu Ungureanu este profesor universitar la Facultatea de Drept „Simion Bărnuțiu" din Sibiu, iar **Cornelia Munteanu** este lector universitar la aceeași facultate, unde predau Drept civil. Partea generală, Persoanele și Drepturile reale.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Preț: 100 lei

ISBN 978-973-1836-99-7

9 789731 836997

reduceri de până la **30%**
pentru comenzi on line

www.hamangiu.ro